

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

06 de Marzo de 2018 · Año III · No. 63 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la UNIDAD CONDOMINAL Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada “TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.**
- 10 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS”.**
- 16 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “109 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 22 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 3 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS”.**
- 28 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 4 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS”.**
- 34 **Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) así como la Altura Máxima Permitida para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del Ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 41 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población para los predios identificados con las claves catastrales 140104201001020 y 140311004021001, ubicados a un costado del Boulevard Universitario en Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

- 47 Acuerdo por el que se autoriza el Plan Maestro denominado “Misiones Querétaro”, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, en el predio identificado como lote CS-14-2-A, del Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 56 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado “MOMENTUM III CONDOMINIO 2”, perteneciente a la Unidad Condominal MOMENTUM III, ubicada en Camino Real de Carretas número 299 interior 2, Lote 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “89 LOCALES DE SERVICIOS, 25 LOCALES COMERCIALES Y 6 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO”.
- 62 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 71 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Comercial denominado “PLAZA VERONA”, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “17 LOCALES COMERCIALES”.
- 75 **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 “CASA DE NAVIA”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 117, Lote 06, Manzana 02, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “100 VIVIENDAS”.
- 83 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “LIVENZA”, ubicado en Avenida La Vista sin número, Lote 06, Manzana 01, Fraccionamiento La Vista Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “73 VIVIENDAS”.
- 88 Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 36.00 m2 y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4).
- 93 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a .86 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, Altura Máxima Permitida a 16.90 así como la eliminación de restricción frontal, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 06 013 013, ubicado en Avenida Corregidora Sur, Número 169, colonia Aragón, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 98 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el predio ubicado en Calle Hacienda Venegas, Número 24, Fraccionamiento Mansiones del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada “**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

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

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

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1957/2016, Expediente QR-008-15-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite prórroga hasta el 11 de abril de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 209 viviendas, del desarrollo al que denomina como Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606725 de fecha 15 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 2: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos(2) áreas comerciales y de servicios.
8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcela 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.
9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-247/2016 de fecha 13 de junio de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Mauricio Javier Vera Salazar, para el predio que se encuentra ubicado en las Parcela 42 Z-1 P1/2 y 53 Z1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.
10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados de aprobación de proyecto número DP09015914642016, de fecha 01 de marzo de 2017, emite la aprobación del proyecto de Red Eléctrica de Baja y Media Tensión Subterránea para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcelas 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.
11. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0303/2016, de fecha 3 de mayo de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de las Unidades Condominales "A" y "B" de tipo Residencial, propuesto en el predio con claves catastrales 140100141193002 y 140100141197001, los cuales están ubicados en el Ejido Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1518/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.
13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1519/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.
14. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m², y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada "Asociación Palmares de Querétaro", A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.
15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número APC2016000132, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: "**CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**".
16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo (DUS201606725), mediante folio número **DUS201701361** autorizado en fecha 2 de marzo de 2017, dictaminó factible la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 2: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos(2) áreas comerciales y de servicios.
17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 7 de agosto de 2017, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en 5 condominios

conformados de la siguiente manera: **“CONDominio 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-021/17**, de fecha 7 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 Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, 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-8210615 de fecha 19 de septiembre 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-8210616 de fecha 19 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$130,656.00 (Ciento treinta mil seiscientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
 - Folio Z-8227575 de fecha 27 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$2,812,725.00 (Dos millones ochocientos doce mil setecientos veinticinco pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los pagos de las siguientes publicaciones, mismas que se encuentran pendientes de presentar por parte del promotor en virtud de su fecha de emisión:
- Folio Z-2977926 de fecha 31 de octubre de 2017, por la cantidad de \$22,442.00 (Veintidós mil cuatrocientos cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.) por los servicios relacionados con la Publicación en Gaceta Municipal.
 - Numero de transacción 2017/1758638 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$24,038.00 (Veinticuatro mil treinta y ocho pesos 00/100 M.N.) por los servicios relacionados con la Publicación de documento en el Periódico Oficial.

19. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/FC/1125/2017 de fecha 4 de septiembre de 2017, emite la **Modificación de la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional, Comercial y/o de Servicios de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, debido a la modificación y descripción de las unidades dentro de cada condominio sin alterar la cantidad de las mismas, así como la reducción de áreas comunes dentro de la unidad y el incremento de las mismas en el Condominio 4, consistente en 5 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

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

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario presenta copia simple del pago con folio Z-8210616 de fecha 19 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$130,656.00 (Ciento treinta mil seiscientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.) que cubrió ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión para la Unidad Condominal denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**.

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 Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Comercial

Superficie Vendible Comercial	7,446.80	m²	x \$42.2744	\$314,809.00
Total				
				\$314,809.00

(Trecientos catorce mil ochocientos nueve pesos 00/100 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 Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominado **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de

esta ciudad, con superficie de 84,008.78 m², consistente en 5 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio, las cantidad señalada en el Considerando 20 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 20.

4. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

5. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

7. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, copia de las Publicaciones en Gaceta Municipal y Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

8. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

9. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominial conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

SEGUNDO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

TERCERO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, en relación al escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro, así como la ejecución de dichas obras, por lo que deberá presentar evidencias de su participación.

SEXTO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

SÉPTIMO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, copia de las Publicaciones en Gaceta Municipal y Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. 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.

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización considera áreas para vivienda dentro de los condominios, se podrá realizar la construcción de viviendas en dicha áreas, hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 22 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ 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:

- 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 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.
- Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDominio 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple,

Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.

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

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1957/2016, Expediente QR-008-15-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite prórroga hasta el 11 de abril de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 209 viviendas, del desarrollo denominado Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

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

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

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

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

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

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1518/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1519/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

14. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m², y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada “Asociación Palmares de Querétaro”, A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC2016000179**, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDominio 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad

Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“75 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 07 de agosto de 2017, **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1002/2017**, de fecha 08 de agosto de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 1-TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Gran Reserva”, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **“63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en la descripción del condominio sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-151/17** de fecha 22 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **“CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M. N.)

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio denominado **“CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,808,773.12	x1.875%	\$ 71,414.50
Total	\$ 71,414.50		

(Setenta y un mil cuatrocientos catorce pesos 50/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 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 20 y 21 del Dictamen Técnico, en un plazo

máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 20 y 21.

4. El Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

5. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

7. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

8. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 21 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

QUINTO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

SÉPTIMO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, en relación al escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro, así como la ejecución de dichas obras, por lo que deberá presentar evidencias de su participación.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

DECIMO. 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.

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización considera áreas para vivienda dentro de los condominios, se podrá realizar la construcción de viviendas en dicha áreas, hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 7 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

- 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 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.
- Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio 2 - Torre de Piedra Gran Reserva**”, perteneciente a la Unidad Condominal **Torre de Piedra Gran Reserva**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**109 Áreas para Vivienda**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de

predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.

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

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1957/2016, Expediente QR-008-15-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite prórroga hasta el 11 de abril de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 209 viviendas, del desarrollo denominado Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

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

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

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

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

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

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1518/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1519/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

14. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m²., y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada “Asociación Palmares de Querétaro”, A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC2016000178**, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“109 VIVIENDAS”**.

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

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 07 de agosto de 2017, **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1003/2017**, de fecha 08 de agosto de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2-TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Gran Reserva”, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **“109 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, debido a la modificación en la descripción del condominio sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-151/17** de fecha 22 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la cantidad de \$8,948.58 (Ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M. N.)

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,900,321.47	x1.875%	\$ 73,131.03
Total			\$ 73,131.03

(Setenta y tres mil ciento treinta y un pesos 03/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“109 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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 20 y 21 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerado 20 y 21.
4. El Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.
5. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.
6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).
7. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.
8. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Publica, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**109 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 21 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

QUINTO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

SÉPTIMO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, en relación al escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial

de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro, así como la ejecución de dichas obras, por lo que deberá presentar evidencias de su participación.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

DECIMO. 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.

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización considera áreas para vivienda dentro de los condominios, se podrá realizar la construcción de viviendas en dicha áreas, hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 18 DE DICIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRIGUEZ 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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio 3 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.
5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1827/2016, Expediente QR-007-15-D, de fecha 20 de septiembre de 2016, emite prórroga hasta el 19 de marzo de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 168 viviendas, del desarrollo al que denomina como Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.
6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1957/2016, Expediente QR-008-15-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite prórroga hasta el 11 de abril de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 209 viviendas, del desarrollo denominado Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606725 de fecha 15 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio localizado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 2: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos(2) áreas comerciales y de servicios.
8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcela 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.
9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-247/2016 de fecha 13 de junio de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Mauricio Javier Vera Salazar, para el predio que se encuentra ubicado en la Parcela 42 Z-1 P1/2 Y 53 Z1 P1/2, Ejido el Salitre del Municipio de Querétaro.
10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados de aprobación de proyecto número DP09015914642016, de fecha 01 de marzo de 2017, emite la aprobación del proyecto de Red Eléctrica de Baja y Media Tensión Subterránea para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcelas 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.
11. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0303/2016, de fecha 3 de mayo de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de las Unidades Condominales "A" y "B" de tipo Residencial, propuesto en el predio con claves catastrales 140100141193002 y 140100141197001, los cuales están ubicados en el Ejido Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1518/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.
13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1519/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.
14. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m²., y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada "Asociación Palmares de Querétaro", A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente

al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC2016000180**, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 3 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“82 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 07 de agosto de 2017, **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/1398/2017**, de fecha 25 de octubre de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 3-TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Gran Reserva”, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **“34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en la descripción del condominio sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-151/17** de fecha 22 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **“CONDOMINIO 3 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M. N.)

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio denominado **“CONDOMINIO 3 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,723,955.16	x1.875%	\$ 51,074.16
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 51,074.16		
--------------	---------------------	--	--

(Cincuenta y un mil setenta y cuatro pesos 16/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 3 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA**

GRAN RESERVA, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 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 20 y 21 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerado 20 y 21.

4. El Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, previa a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

5. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

7. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

8. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Publica, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 3 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 21 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

QUINTO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

OCTAVO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

DECIMO. 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.

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización considera áreas para vivienda dentro de los condominios, se podrá realizar la construcción de viviendas en dicha áreas, hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 22 DE ENERO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRIGUEZ 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 Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...."

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio 4 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica

con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.

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

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1957/2016, Expediente QR-008-15-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite prórroga hasta el 11 de abril de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 209 viviendas, del desarrollo denominado Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

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

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

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

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

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

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1518/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1519/2017, de fecha 2 de octubre de 2017, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

14. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m²., y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada “Asociación Palmares de Querétaro”, A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC2016000181**, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 4 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“106 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 07 de agosto de 2017, **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/1399/2017**, de fecha 25 de octubre de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 4-TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Gran Reserva”, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **“82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en la descripción del condominio sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-151/17** de fecha 22 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **“CONDOMINIO 4 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la cantidad de \$8,948.58 (Ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M. N.)

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio denominado **“CONDOMINIO 4 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,272,989.88	x1.875%	\$ 61,368.56
Total			\$ 61,368.56

(Sesenta y un mil trescientos sesenta y ocho pesos 56/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 4 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 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 20 y 21 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerado 20 y 21.

4. El Promotor deberá presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, previa a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

5. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

7. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

8. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Publica, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio 4 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 21 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, las escrituras debidamente protocolizadas e inscritas ante Registro Público de la Propiedad en relación al deslinde catastral y a la transmisión gratuita a favor de Municipio de Querétaro (donación).

QUINTO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

SÉPTIMO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, en relación al escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro, así como la ejecución de dichas obras, por lo que deberá presentar evidencias de su participación.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

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

DECIMO. 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.

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización considera áreas para vivienda dentro de los condominios, se podrá realizar la construcción de viviendas en dicha áreas, hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) así como la Altura Máxima Permitida para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del Ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; 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. Compete al H. Ayuntamiento resolver la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del Ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González.
8. El 05 de diciembre del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Alex Guindi Grinberg, Apoderado Legal del Fideicomiso 115 “Banco Ve por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por

Mas, mediante el cual solicitó la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del Ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 350/DAI/2017, acreditando la propiedad del predio, así como el poder del promovente, a través de los siguientes instrumentos públicos:

8.1 Escritura pública número 30,890 (treinta mil ochocientos noventa), del 16 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Celso De Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 del Distrito Federal, consistente en la transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo que celebran por una parte "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración, Fuente de Pago y de Actividad Empresarial, identificado con el número "645", denominado "La parte transmitente" y de la otra parte "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más" como fiduciario del Fideicomiso de Administración identificado con el número "115", denominado la "Parte adquirente".

8.2 Escritura Pública número 29, 323 (veintinueve mil trescientos veintitrés), del 05 de abril del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Celso De Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 del Distrito Federal, consistente en el contrato de Fideicomiso de Administración.

8.3 Escritura Pública No. 29, 512 (veintinueve mil quinientos doce), del 28 de abril del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Celso De Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 del Distrito Federal, consistente en los poderes que otorga "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número "115", en favor de los señores Amin Guindi Cohen y Alex Guindi Grinberg.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/2530/2016 del 13 de diciembre del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo sostenible remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del Ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alex Guindi Grinberg; Apoderado Legal del Fideicomiso 115, "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, solicita la modificación de la normatividad por zonificación, respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 5.20, así como de altura máxima de construcción permitida de 27 metros a 33 metros, para el predio identificado como fracción X-2 resultante de la subdivisión de Parcelas del Ejido El Salitre, con superficie de 1,482.106 m2 y clave catastral 14 01 001 41 092 030, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra; delegación municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una edificación que se construyó en el predio identificado como fracción X-2 resultante de la subdivisión de Parcelas del Ejido El Salitre.

2. Mediante escritura 29,323 de fecha 5 de abril de 2016, pasada ante la fe del C. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría número 244 del Distrito Federal, se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración, celebrado entre los C. Amín Guindi Cohen, Alberto Guindi Grinberg, Alex Guindi Grinberg, Adela Guindi Grinberg y Andrés Guindi Grinberg, a quienes se les denomina Fideicomitentes; y a "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Institución Fiduciaria, a quien en lo sucesivo se le denominará el Fiduciario, de la escritura referida, no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
3. Con fecha 28 de abril de 2016, y mediante escritura 29,512, ante la fe del C. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría número 244 del Distrito Federal, "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso de administración identificado con el número 115, otorga poder general de pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de administración en materia laboral, poder general para actos de administración limitado entre otros, a favor de los C. Amín Guindi Cohen y Alex Guindi Grinberg.
4. Con fecha 16 de noviembre de 2016, ante la fe del C. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría número 244 del Distrito Federal, mediante escritura 30,890, se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, que celebran "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración, fuente de pago y de actividad empresarial, identificado con el número "645", a quien se denomina como la parte transmitente y de otra parte "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de

Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, como fiduciario del fideicomiso de administración identificado con el número "115" en lo sucesivo denominado la parte adquirente.

Es de destacar que a través de la citada escritura, se acredita la propiedad de la fracción en la que se pretende llevar a cabo el proyecto, para el cual se solicita la modificación de los parámetros normativos.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, con fecha 16 de mayo de 2016, autorizo la licencia de subdivisión de predios FUS201600185, a través de la cual se autorizó subdividir en 5 fracciones, el predio conformado por parcelas del ejido El Salitre con superficie de 85,421.148 m², de las cuales es motivo de la presente opinión, la fracción X- 2 con superficie de 1,482.106 m².

En la citada escritura, se señala que las fracciones X-4 y X-5, autorizadas en la citada subdivisión, corresponden a superficies previstas en el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de El Salitre, mismas que están condicionadas a ser transmitidas a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, así como a dotar de infraestructura vial y urbana necesarios para el desarrollo de la zona de las cuales no se cuenta con información de que hayan sido transmitidas al municipio, situación de la cual debe presentar evidencia.

6. Conforme a lo señalado en la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
7. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de enero de 2017, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 10 de febrero de 2017 y en la Gaceta Municipal de fecha 7 de febrero de 2017, Año II No. 34, Tomo I, el H. Ayuntamiento autorizó la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.79, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con superficie de 1,482.106 m² y clave catastral 14 01 001 41 092 030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación municipal Epigmenio González.
8. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201702059 de fecha 01 de marzo de 2017, en el que dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en una superficie de 1,482.11 m², un Edificio de servicios (oficinas administrativas).
9. Como parte de los desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios de alta intensidad, promovidos por promotores y propietarios de parcelas de los ejidos de El Salitre y Jurica, que conforman el esquema de desarrollo de la zona de El Salitre, mismo que se encuentra en proceso de consolidación, dentro de los proyectos que se están desarrollando actualmente, se destaca un centro comercial que se ubica al oriente de la carretera Federal 57 (en una sección que se identifica como Paseo de la República) y al sur del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, el cual se encuentra en proceso de consolidación, con el establecimiento de actividades comerciales, recreativas, de hospedaje y al que se pretende incorporar un proyecto para actividades de servicios (oficinas), en una fracción de la poligonal que corresponde al área en estudio.
10. Respecto al acceso al predio, se comunica internamente con la plaza comercial referida en el antecedente anterior inmediato, no obstante a fracción en estudio cuenta con frente a la vialidad proyectada en el esquema de desarrollo de la zona de El Salitre, la cual no se ha desarrollado ni urbanizado en la sección que da frente al predio, misma que deberá ser habilitada y urbanizada por el promotor previo a su desarrollo, a fin de garantizar una fluidez vehicular en la zona que permita generar una movilidad adecuada en el sitio, lo que permitirá generar vías alternas de comunicación a los residentes, habitantes y usuarios de la zona.
11. En lo que respecta al proyecto a desarrollar, el promotor refiere en su petición que si bien fue autorizado a través del H. Ayuntamiento mediante el Acuerdo de Cabildo referido en el numeral 7, un aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima; el edificio se construyó conforme al proyecto original de seis niveles y tres de sótano para estacionamiento, sin embargo señala que por así requerirlo el proyecto, se construyeron cuartos de máquinas y un roof garden techado en la azotea para el servicio del personal de las oficinas del edificio, por lo que

se sobrepasó el CUS y Altura Máxima y siendo que para poder regularizar el edificio se requiere un incremento, el cual quedaría de la siguiente manera:

Parámetros	Autorizados mediante Acuerdo de Cabildo	Parámetros de Normatividad Solicitados	Diferencia
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	3.6	5.2	+ 1.6
Altura Máxima	27.00 mts.	33 metros	+ 6.00 metros

12. De revisión al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.

Así mismo el plan municipal de desarrollo 2015-2018, dentro de su eje 4, enfocado a impulsar una ciudad con desarrollo, contempla como un punto estratégico, que es el incentivar el turismo y diversificar la oferta en el municipio, por lo que uno de los objetivos generales de dicho eje, es aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comerciales y de servicios, en beneficio de los ingresos de la población del municipio de Querétaro, ampliando los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico.

13. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que en el predio se ubica una edificación de tipo vertical, a la que se accesa a través de vialidades internas de la plaza comercial, en donde se ubican locales comerciales de diversos giros, actividades de servicio y hospedaje, lo que conforma un proyecto integral, con comunicación hacia la carretera Federal 57 (identificada en un tramo como Paseo de la República) y la gasa de incorporación al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, adicionalmente en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, para su operación y funcionamiento.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera Viable Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 5.2, así como de Altura Máxima Permitida de 27 metros a 33 metros para el predio identificado como fracción X-2 resultante de subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con superficie de 1,482.106 m² y clave catastral 14 01 001 41 092 030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación municipal Epigmenio González quedando con los siguientes parámetros normativos.**

Concepto	Parámetros de Normatividad del Proyecto
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	5.2
Altura Máxima de Construcción a partir del nivel de banquetas	33.00 metros

Lo anterior dada la superficie del predio y dada la ubicación del predio y su cercanía con vialidades de carácter regional en proceso de transformación se permitirá contar con una movilidad ágil en la zona, al encontrarse en una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, en donde se cuenta con infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, con edificaciones que se integrarán al entorno urbano con diseños complementarios a las edificaciones existentes y proyectadas, con las que conforman un proyecto integral, con edificaciones con características urbanas, arquitectónicas y de alturas similares afines, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona, lo que permite su integración al contorno urbano de la zona, donde la altura autorizada permitirá hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de

empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, se debe cumplir con lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización del proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y al resto de los parámetros de la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso de suelo asignado para cada fracción.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.
- Presentar evidencia de cumplimiento a lo señalado en la licencia de subdivisión de predios FUS201600185, en la que se señala que las fracciones X-4 y X-5, autorizadas en la citada subdivisión, corresponden a superficies previstas en el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de El Salitre, mismas que están condicionadas a ser transmitidas a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, así como a dotar de infraestructura vial y urbana necesarios para el desarrollo de la zona de las cuales no se cuenta con información de que hayan sido transmitidas al municipio, situación de la cual debe presentar evidencia.
- Presentar evidencia de cumplimiento de las condicionantes impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de enero de 2017, publicado en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 10 de febrero de 2017 y en la Gaceta Municipal de fecha 7 de febrero de 2017, Año II No. 34, Tomo I, a través del cual el H. Ayuntamiento autorizó la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.79, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con superficie de 1,482.106 m2 y clave catastral 14 01 001 41 092 030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de la normatividad por zonificación predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría 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.

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...”

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 001/17 citada en el antecedente 10 diez 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/318/2018 de fecha 24 de enero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“ARTÍCULO 38.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la **Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 5.2, así como de Altura Máxima Permitida de 27 metros a 33 metros para el predio identificado como fracción X-2 resultante de subdivisión de parcelas del Ejido El Salitre, con superficie de 1,482.106 m2 y clave catastral 14 01 001 41 092 030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González quedando con los siguientes parámetros normativos**, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, en el Punto 11, Apartado V, Inciso 29 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) así como la Altura Máxima Permitida para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del Ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 10 diez del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de 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, para su publicación en los medios oficiales.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, así como a la Delegación Municipal de Epigmenio González, a fin de que si existiera algún impacto social negativo, derivado de la aprobación del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito a dichas Dependencias para que se brinde el apoyo necesario para resolverlos.

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

TRANSITORIOS

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

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 Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al Apoderado Legal del Fideicomiso 115 "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, 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 Incremento de Densidad de Población para los predios identificados con las claves catastrales 140104201001020 y 140311004021001, ubicados a un costado del Boulevard Universitario en Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población para los predios identificados con las claves catastrales 140104201001020 y 140311004021001, ubicados a un costado del Boulevard Universitario en Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. El 28 de septiembre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Luis Martín Hurtado Castellanos y Francisco Boiles Fernández, Apoderados Legales de la empresa mercantil denominada "Bienes Raíces Juriquilla", S.A. de C.V., mediante el cual solicitaron el Incremento de Densidad de Población para los predios identificados con las claves catastrales 140104201001020 y 140311004021001, ubicados a un costado del Boulevard Universitario en Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 256/DAI/2017.

10. Se acredita la propiedad del predio, así como la debida representación con los siguientes instrumentos:

10.1 Escritura Pública No. 57,750 del 18 de abril de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación notarial, consistente en la protocolización de Subdivisión de Predios.

10.2 Escritura Pública No. 86,558 del 22 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Número Diez de esta Ciudad, mediante la cual se protocoliza la revocación de poderes y designación de nuevo apoderados de la empresa mercantil denominada "Bienes Raíces Juriquilla", S.A. de C.V.

10.3 Escritura Pública No. 57,610 del 04 de abril de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial, consistente en la Protocolización de Subdivisión de Predios.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2440/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, la opinión técnica, relativa al Incremento de Densidad de Población para los predios identificados con las claves catastrales 140104201001020 y 140311004021001, ubicados a un costado del Boulevard Universitario en Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Francisco Boiles Fernández y/o Luis Martín Hurtado Castellanos; apoderados legales de Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., solicitan el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6), para los predios ubicados en la zona denominada Jurica La Solana, identificados con claves catastrales 14 01 042 01 001 020 y 14 03 110 04 021 001 y superficies de 150,198.03 m² y 60,496.99 m², respectivamente, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Se acredita la propiedad del predio denominado Jurica La Solana, mediante Escritura Pública No. 57,750 del 18 de abril de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 7.

3. Conforme a la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 164,759.22 m², del que el área en estudio corresponde a una fracción con superficie de 150,198.03 m², situación que es validada a través de la licencia de subdivisión de predios emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia FUS201100460 de fecha 14 de septiembre de 2011, en la que se autorizó subdividir un predio con superficie de 164,769.22 m² en dos fracciones, de las cuales la fracción 1 corresponde al predio en estudio.

Es de destacar que en la citada autorización se otorgó condicionada a que la fracción 2 resultante de la subdivisión referida, con una superficie de 14,571.19 m², se debe transmitir al municipio de Querétaro a título gratuito mediante escritura pública, además de urbanizarla y dotarla de infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, haciendo notar que si bien la vialidad ya fue desarrollada y da frente al predio en estudio, una vez consultada la base de datos con que cuenta la Dirección de Desarrollo Urbano, no se encontró registro de que la citada superficie haya sido transmitida al municipio de Querétaro, lo que deberá ser verificado por el promotor.

4. A fin de comprobar la propiedad de la superficie de 60,496.99 m², el propietario presenta la escritura 57,610 de fecha 4 de abril de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 94603/6 de fecha 14 de junio de 2005.

Conforme a la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 69,047.04 m², y el predio en estudio, corresponde a una fracción con superficie de 60,496.99 m², situación que es validada a través de la licencia de subdivisión de predios emitida por la

Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia FUS201400568 de fecha 31 de octubre de 2011, en la que se autorizó subdividir el predio origen en tres fracciones, de las cuales la fracción I corresponde al predio en estudio.

Es de destacar que en la citada autorización se otorgó condicionada a que la fracción III en que se subdividió el predio la cual cuenta con una superficie de 4,550.046 m², se debe transmitir al municipio de Querétaro a título gratuito mediante escritura pública, además de urbanizarla y dotarla de infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, es de destacar que si bien la vialidad ya fue desarrollada y da frente al predio en estudio, una vez consultada la base de datos con que cuenta la Dirección de Desarrollo Urbano, no se encontró registro de que la citada superficie haya sido transmitida al municipio de Querétaro, situación que debe ser validada con la Secretaría de Administración, dependencia encargada de salvaguardar los bienes propiedad del municipio de Querétaro.

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que los predios en estudio, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha (H1), así mismo en el citado instrumento de planeación urbana, se observa el paso de un escurrimiento pluvial en la colindancia sur del predio con superficie de 150,198.03 m², el cual atraviesa al predio en sentido oriente a poniente.

6. Los predios en estudio se encuentran integrado a los desarrollos de la zona de Juriquilla, diseñados en su estructura urbana y de infraestructura para generar vivienda de tipo residencial y residencial campestre, que incluye los fraccionamientos Villas del Mesón, Cumbres del Lago y Jurica La Cañada, entre otros, diseñados con lotes unifamiliares, así como macrolotes en los que se han establecido conjuntos habitacionales, conservando el carácter residencial en sus proyectos, la cual se encuentra en proceso de consolidación con el desarrollo de fraccionamientos como Privada Juriquilla, Lomas de Juriquilla y La Solana, con conexión a través del Boulevard Universitario, vialidad primaria que conecta con el Libramiento Surponiente y la carretera Federal 57 (Paseo de la República), en la que se presenta una entremezcla de actividades comerciales, de servicios y habitacional.

7. Conforme a la información presentada por el desarrollador, se pretende llevar a cabo un proyecto habitacional, que considera la construcción de vivienda en edificaciones verticales, lo que permitirá contar al interior de los predios, con espacios abiertos, que permitan un mayor aprovechamiento de los espacios, contando con áreas de esparcimiento para su habitantes al interior de los desarrollos habitacionales, sin que esto represente una carga para la administración municipal, conservando el carácter residencial para las viviendas a establecer en el sitio.

8. Respecto al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta de la distribución arquitectónica, considerando que para el número de viviendas a establecer en el sitio, conforme a la densidad de población de 100 hab./ha. establecida para la zona, y superficie de 210,695.02 m² con que cuentan en conjunto los predios, es permitido desarrollar 421 viviendas en el sitio, sin embargo con la densidad de población de 600 hab./ha. (H6) solicitada, se podrían construir un máximo de 2,528 viviendas.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que los predios en estudio, se encuentran sin construcción alguna en su interior, contando con frente a una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que aún no ha sido transmitida al municipio y que es continuidad del Boulevard Universitario, así mismo en la zona se cuenta con infraestructura y/o servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, sin embargo al interior del predio no se observa la existencia de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente se considera viable, el incremento de densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6), para los predios ubicados en la zona denominada Jurica La Solana, identificados con claves catastrales 14 01 042 01 001 020 y 14 03 110 04 021 001 y superficies de 150,198.03 m² y 60,496.99 m², respectivamente, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y para lo cual se debe condicionar a lo siguiente:

☐ El propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y el Organismo Operador según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- ☐ Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- ☐ El proyecto arquitectónico debe dar cumplimiento a los lineamientos y parámetros normativos aplicables al proyecto, referidos a la zonificación secundaria prevista para uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), así como el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que corresponden al uso de suelo origen del predio, toda vez que únicamente se solicita el incremento de densidad de población para los predios en estudio.

- ☐ Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.

- ☐ Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.

- ☐ Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.

- ☐ Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.

- ☐ Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal y/o la Comisión Estatal de Infraestructura le autorice, debiendo obtener el alineamiento carretero correspondiente, en donde las obras viales necesarias, serán a costa del propietario.

- ☐ Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- ☐ Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

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

- ☐ Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el Incremento de densidad de población y/o la Modificación a la Normatividad por zonificación del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H.

Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

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

☐ En caso de que con la autorización a la modificación solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno.

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

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

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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 Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha. para los predios identificados con las claves catastrales 140104201001020 y 140311004021001, ubicados a un costado del Boulevard Universitario en Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 13, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población para los predios identificados con las claves catastrales 140104201001020 y 140311004021001, ubicados a un costado del Boulevard Universitario en Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo con el estudio técnico, 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 del Estudio Técnico citado en el Considerando 12 doce debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

QUINTO. 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.

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la empresa mercantil denominada "Bienes Raíces Juriquilla" S.A de C.V. a través de su Representante Legal".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 06 SEIS 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 15 de Diciembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Plan Maestro denominado "Misiones Querétaro", así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, en el predio identificado como lote CS-14-2-A, del Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. La Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de la alteración de ésta, de acuerdo a lo establecido.
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 10 de Octubre del año 2017, el MNU y Lic. Juan Gabriel Ballesteros Martínez, apoderado general limitado para pleitos y cobranzas y actos de administración de la persona moral denominada "CIBANCO" S.A.I.B.M., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso irrevocable con Actividades Empresariales identificado con el número CIB/2738, identificado para efectos fiscales como FIDEICOMISO MISIONES CW CIB/2738, en el que señala lo siguiente. "...a este H. Ayuntamiento de Querétaro solicitamos lo siguiente: a) La autorización en lo general del Plan Maestro respecto del proyecto conjunto denominado "Misiones Querétaro"; b) La autorización de la modificación de la normatividad técnica secundaria aplicable al predio (CUS y COS) de acuerdo con la tabla expuesta líneas arriba; c) La modificación de la Altura Máxima Permitida hasta 87.50 metros para los macro lotes plurifamiliares."; radicándose el expediente número **289/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública escritura pública número 45,514, de fecha 7 de Abril del año 2017, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la Notaría Pública número 138 de la Ciudad de México, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Empresarial Irrevocable, identificado con el número "CIB/2738, para efectos fiscales denominado "Fideicomiso Misiones CW CIB/2738", celebrado por "CIBANCO" S.A., I.B.M., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número "CIB/2701" en lo sucesivo "Fideicomisario WSC", de una segunda parte "CIBANCO" S.A., I.B.M. como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número "Fideicomiso CW COPRI CIB/2636" en lo sucesivo el "Fideicomisario COPRI", y por una tercera parte

“CIBANCO” S.A., I.B.M. en su carácter de “Fiduciario”, y junto con los “Fideicomisarios”, con la comparecencia de “Inmobiliaria COPRI” S.A.P.I. de C.V.

7. Mediante escritura pública número 45,590, de fecha 04 de mayo del año 2017, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la Notaría Pública número 138 de la Ciudad de México, se protocoliza el otorgamiento de poder por parte de “CIBANCO” S.A., I.B.M., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número “CIB/2701” a favor del C. Juan Gabriel Ballesteros Martínez.

8. Mediante escritura pública número 45,690, de fecha 30 de Mayo del año 2017, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la Notaría Pública número 138 de la Ciudad de México, se protocoliza el convenio de aportación y por consecuencia la propiedad del inmueble en estudio; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00519933/0013 de fecha 11 de Agosto del año 2017.

9. Mediante oficio SAY/DAI/2285/2017 de fecha 30 de Octubre del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica correspondiente, relativa a la solicitud de autorización del Plan Maestro denominado “Misiones Querétaro”, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, en el predio identificado como lote CS-14-2-A, del Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el MNU y Lic. Juan Gabriel Ballesteros Martínez, Apoderado General limitado para pleitos y cobranzas y actos de administración de la persona moral denominada Cibanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable con Actividades empresariales identificado con el No. CIB/2738, identificado para efectos fiscales como Fideicomiso Misiones CWCIB/2738, solicita sea autorizado en lo general el Plan Maestro para el grupo de proyectos que se pretende denominar “Misiones Querétaro”, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) y Altura máxima de construcción permitida, para el Lote CS-14-2-A, con superficie de 310,458.61 m², y clave catastral 14 01 001 36 009 993; en el Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior tiene como finalidad contar con un Plan Maestro en el que se establezcan de manera específica los usos que se pretendan ubicar en el predio, señalando su localización, superficies, accesos y características generales, que permitan la continuidad al procedimiento para su autorización y operación.

2. Mediante instrumento 45,514, de fecha 7 de abril de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Titular de la Notaría Pública Número 67 de la ciudad de México, se hace constar el contrato de Fideicomiso Empresarial irrevocable, identificado con el número CIN/2738, celebrado entre “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número “CIB/2701, en lo sucesivo el Fideicomisario WSC, y de otra parte “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de Fiduciario del fideicomiso identificado con el número Fideicomiso CW COPRI CIB72636, en lo sucesivo el fideicomisario Copri, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada y valorada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para su atención.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote CS-14-2-A del Desarrollo denominado Centro Sur a favor de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso CW COPRI CIB72636, mediante escritura 45,690 de fecha 30 de mayo de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Titular de la Notaría Pública Número 67 de la ciudad de México, escritura inscrita en el registro público de la propiedad bajo el folio inmobiliario número 00519933/0013 de fecha 11 de agosto de 2017.

4. Se acredita la personalidad del MNU y Lic. Juan Gabriel ballesteros Martínez, en su carácter de Apoderado General de la persona moral denominada Citibanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable con Actividades empresariales identificado con el No. CIB/2738, identificado para efectos fiscales como FIDEICOMISO MISIONES CWCIB/2738, mediante escritura 45,590 de fecha 4 de mayo de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Titular de la Notaría Pública Número 67 de la ciudad de México, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada y valorada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para su atención.

5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19 el 1 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio identificado como lote CS-14-2-A del Desarrollo Centro Sur tiene asignados diversos usos de suelo, conforme a lo siguiente: Fracción nororiente con superficie aproximada de 6,482.30 m², cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS), Fracción oriente con superficie aproximada de 26,678.30 m², se ubica en una zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), dentro de la zona de amortiguamiento de la Reserva de El Tángano, una Fracción al Noreste en sentido longitudinal cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA) en una superficie aproximada de 9,280.20 m², y el resto del predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con zonificación secundaria como Corredor Urbano (CoU) en una superficie aproximada de 3,874.97 m², y así mismo considera una superficie aproximada de 6,207.86 m², como parte de la estructura vial que da acceso al predio.

Es de destacar que adicionalmente se observa la existencia de dos fallas naturales, mismas que corren en la parte central del predio en sentido sur – norte, así como el paso de un escurrimiento pluvial, que atraviesa al predio en sentido sur – norte, sobre la colindancia oriente del predio.

6. Conforme a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección del municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201506738, de fecha 29 de septiembre de 2015, en el que se señala que una fracción del predio ubicada al norte, se localiza en zona de uso Comercial y de Servicios (CS), con un área en Espacio Abierto (EA: Escurrimiento Natural) y Corredor Urbano (CoU); así como una fracción del predio ubicada a lo largo de la colindancia oriente que se encuentra localizada en zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), en la zona de amortiguamiento de la reserva de El Tángano; el resto del predio se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) sobre vialidad primaria. Así mismo se hace notar que en el área de Espacio Abierto que cruza por los predios en dirección suroriente – nororiente, corresponde a una franja con escurrimiento pluvial natural, misma que se deberá considerar en los proyectos a desarrollar.

Adicionalmente se señala que analizada su petición y al estar considerado lo solicitado como permitido, y con base a la autorización de fusión de predios FUS201500512 de fecha 4 de septiembre de 2015, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo, para ubicar un fraccionamiento con mil doscientas cuarenta y un (1,241) viviendas, área comercial y de servicios, adicionalmente se le indican una serie de condicionantes a las que debe dar cumplimiento, para el desarrollo de su proyecto.

7. De igual manera y una vez consultado el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la fracción del predio ubicada en zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), en con superficie aproximada de 26,678.30 m², se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental, número 112, denominada El Tángano, cuya política es de Protección y en donde la compatibilidad del suelo se considera únicamente para los siguientes destinos: Conservación y Forestal (CF); Cauces y Cuerpos de Agua (CA); Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR); Turismo Alternativo (TA) y Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR), sin que se considere dicha superficie apta para uso Urbanos.

8. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior, y de pretender incorporar para su proyecto la superficie que se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental, número 112, denominada El Tángano, cuya política es de Protección, al desarrollo que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio, se requiere contar adicionalmente con la Autorización de la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), sin que se presente por parte del promotor información de documentación relativa a dicha autorización y/o de que a través de la Secretaría del Ayuntamiento se haya llevado a cabo el procedimiento de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, respecto a la modificación de la Unidad de Gestión Urbana, situación que debe ser validada por dicha dependencia para la modificación de uso de suelo, en caso de que el H. Ayuntamiento, autorice la modificación del citado programa.

9. El promovente presenta oficio No. VE/0964/2017, de fecha 26 de junio de 2017, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, respecto a la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, para el desarrollo de un conjunto habitacional para 1,081 viviendas, 8 lotes comerciales y uno de servicios, para el predio identificado como lote CS-14-2-A del desarrollo denominado Desarrollo Centro Sur, documento con vigencia al día 15 de junio de 2018, no autorizando la conexión con la infraestructura hidráulica a cargo de la Comisión.

10. El desarrollo Centro Sur corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar desarrollos habitacionales con un carácter de tipo residencial mezclado con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con un potencial para edificar construcciones verticales que generen la creación de un espacio con sentido de lugar y sitios de comunidad, que incluye áreas de equipamiento urbano con edificios del sector salud, administrativas, deportivas, de servicios educativos, de transporte, de hospedaje, así como centros comerciales, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana, el cual inicialmente consideró una densidad de hasta 400 ha./ha. para los proyectos habitacionales, sin embargo en la actualización del instrumento de planeación urbana de la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández y a efecto de dar un mayor aprovechamiento a la infraestructura instalada de la zona, se otorgó un incremento hasta 600 hab./ha. para los predios con clasificación de Comercio y Servicios, misma que se ha considerado para los proyectos existentes y en proceso en la zona denominada Centro Sur.

11. De acuerdo a la petición del promotor, hace mención que el proyecto del Plan Maestro que se pretende denominar "Misiones Querétaro", considera en lo general una vialidad interior al frente del predio y que dará acceso a macrolotes, sin que presente los estudios técnicos necesarios para su análisis bajo la categorización como un plan maestro urbano, no obstante se incide que se trata del desarrollo de un fraccionamiento de uso mixto, debido a lo cual su autorización será conforme los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro para desarrollos inmobiliarios, con los siguientes elementos de acuerdo a su petición:

Datos Generales: El predio en estudio, identificado como lote CS-14-2-A del Desarrollo denominado Centro Sur, cuenta con una superficie de 310,458.61 m², el cual tendrá acceso a través de la vialidad denominada Avenida Paseo del Sur, la cual cuenta con autorización por parte del H. Ayuntamiento para su urbanización y nomenclatura de fecha 26 de septiembre de 2006, haciendo notar que se encuentra urbanizada parcialmente en la sección que se incorpora al Boulevard Bernardo Quintana, donde el área que da acceso al predio no se encuentra desarrollada.

Datos del Proyecto: Conforme a lo que refiere en su petición, se considera el desarrollo de un proyecto integral, el cual corresponde a un fraccionamiento con macrolotes de uso habitacional en condominio y lotes para uso mixto, creando un complejo inmobiliario con la habilitación de obras y edificación en el predio, que comprende usos habitacionales, comerciales y de servicios, con acceso a los macrolotes a través de una vialidad pública, teniendo dichos lotes los siguientes usos:

- 2 macrolotes para desarrollar vivienda plurifamiliar (752 viviendas) con edificaciones verticales.
- Un macrolote para ubicar una Unidad Condominal con unifamiliar (300 viviendas), con edificaciones horizontales.
- Área Comercial, 8 locales.
- Área de Servicios, 1 local.
- Lote de amortiguamiento Ecológico.
- Áreas recreativas y deportivas.
- Áreas verdes.

12. Conforme a la información presentada por el promovente, el desarrollo considera los siguientes parámetros:

Áreas	Superficie en m ²	Uso de suelo Propuesto	Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) propuesto	Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) propuesto	Altura máxima de construcción propuesta en metros
Macrolote Unifamiliar	242,778.34	H2	.60	1.80	10.50
Macrolote plurifamiliar 1	16,295.62	H2	.50	12.50	87.50

Macrolote plurifamiliar 2	2,650.21	H2	.50	7.50	52.50
Lote comercial	961.24	CS	.60	1.80	10.50
Lote de servicios	209.12	H2	.60	1.80	10.50
Área de amortiguamiento ecológico	48,064.48	PEPE			

13. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, señala que para los predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 Hab./Ha. (H2), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.8, y una altura máxima de 10.5 metros o su equivalente en tres niveles, siendo que para el proyecto integral pretendido, se observa que se requiere modificar los siguientes parámetros normativos para los macrolotes:

Áreas	Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) normatividad	Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) propuesto	Altura máxima de construcción en metros, por normatividad	Altura máxima de construcción en metros, propuesta
Macrolote plurifamiliar 1	1.80	12.50	10.50	87.50
Macrolote plurifamiliar 2	1.80	7.50	10.50	52.50

14. **Contexto urbano:** El predio se encuentra en una zona compatible con usos mixtos como son los habitacionales, comerciales y de servicios, en la que se han conformado una diversidad de actividades heterogéneas, de mediana y alta intensidad en proceso de desarrollo, donde el ordenamiento de la estructura urbana se lleva a cabo a través de del Boulevard Bernardo Quintana, vialidad primaria urbana que genera un enlace vial y funcional con el resto del área urbana de la zona, no obstante la vialidad que da acceso al predio se encuentra funcionando parcialmente sin infraestructura ni obras de urbanización hasta el área en que se encuentra el predio, por lo que previo a su desarrollo el promotor deberá garantizar la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana para su correcto funcionamiento.

Así mismo colinda con área natural protegida con categoría de zona sujeta a conservación ecológica, del área denominada “El Tángano”, por lo que el proyecto debe ser congruente con los lineamientos que se fijaron para su conservación. En cuanto al número de viviendas a desarrollar, considera una superficie de 258,844.44 m² para el uso habitacional con 1,052 viviendas, que equivale a una densidad neta de 203 hab./ha., dentro de los parámetros de densidad de población asignados para la zona.

15. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se encuentra actualmente libre de construcción, contando con vegetación a nivel de arbustos, cactáceas, matorrales y algunos árboles en su interior, contando con frente con la vialidad denominada Paseo del Sur, vialidad que aun no ha sido totalmente desarrollada, por lo que actualmente el predio carece de un acceso directo al predio a través de una vialidad pública reconocida, misma que debe contar con conexión con el Boulevard Bernardo Quintana, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y sin banquetas. Adicionalmente se observa que se carece de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, situación que el propietario del predio debe garantizar para el desarrollo de cualquier proyecto que se pretenda generar en el sitio, así mismo se observa que la poligonal cuenta con pendientes descendentes en sentido oriente – poniente y en sentido sur – a norte.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable la autorización a la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la Altura máxima de construcción, conforme a los parámetros referidos en la tabla del punto 13 de los Antecedentes, para el**

predio identificado como lote CS-14-2-A, del desarrollo Centro Sur, ubicado en la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández y así mismo no se tiene inconveniente en la propuesta general del esquema del Plan Maestro que presenta, para el proyecto que se pretende denominar “Misiones Querétaro”.

Lo anterior al tratarse del proyecto integral de un desarrollo inmobiliario de uso mixto, previsto para su desarrollo como un fraccionamiento, por lo que deberá dar cumplimiento a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que se generará una mezcla y una intensidad de usos del suelo que formarán un solo conjunto, coherente en sí mismo ya que compartirán servicios generales distribuidos al interior del predio, dotado de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo en actividades colectivas, que con su desarrollo permitirá efficientar el uso de suelo, al obtener espacios recreativos, de convivencia social, y usos comerciales y de servicios mezclados con la vivienda, con la consolidación y la utilización de espacios urbanos, congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que en su eje 3, considera la generación de una ciudad compacta, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, similares a los existentes en la zona así mismo se contribuirá a lo señalado en el eje 4 del citado Plan Municipal, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el presente, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo al desarrollo de su proyecto, se debe garantizar el acceso al predio a través de la vialidad denominada Paseo del Sur, misma que debe contar con las obras de infraestructura vial y servicios urbanos necesarios para la incorporación de su proyecto hasta su conexión con el Boulevard Bernardo Quintana, ejecutando de ser necesario y a su costa las obras faltantes para su correcta urbanización.
- Los parámetros de la normatividad por zonificación que se modifica, serán conforme a lo siguiente para los proyectos de macrolotes habitacionales, lo que no exime del cumplimiento a parámetros que fijen otras dependencias por su cercanía de la zona de amortiguamiento de la Reserva de El Tángano:

Áreas	Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	Altura máxima de construcción en metros, propuesta
Macrolote plurifamiliar 1	12.50	87.50
Macrolote plurifamiliar 2	7.50	52.50

- 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, así como generar las obras viales que esta le requiera para mejorar las condiciones de la vialidad de acceso al predio.
- Previo a obtener la autorización para el desarrollo del predio, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, presentando 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 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 llevar a cabo 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, con el desarrollo del proyecto conforme a los lineamientos previstos por el Código Urbano del estado de Querétaro para fraccionamientos.
- 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, debiendo considerar las fallas naturales ubicadas al interior del predio.

- Debe presentar las autorizaciones dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, donde se determinen las obras y lineamientos 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, debiendo considerar los escurrimientos pluviales que se ubican al interior del predio.
- De autorizar el H. Ayuntamiento la propuesta de esquema presentado, no autoriza el mismo, para lo cual debe presentar la información completa y detallada ante el departamento de fraccionamientos y condominios para su aprobación, para lo cual se debe dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo de su proyecto.
- 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión.
- 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 la autorización del Plan Maestro, que se pretende denominar “Misiones Querétaro”, así como la autorización a la modificación de la normatividad por zonificación de los Coeficientes de Utilización, y de Ocupación de Suelo (CUS y COS) y la modificación de la altura máxima permitida, para el predio identificado como lote CS-14-2-A, del fraccionamiento Centro Sur, ubicado en la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 Modificación a la Normatividad por Zonificación, se debe pagar la cantidad de \$ 111,738.88 pesos
- Por Emisión de Opinión Técnica, se debe pagar la cantidad de \$ 2,355.00 pesos
- Por cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios se debe pagar la cantidad de \$ 15,194.41 pesos.
- Por cambio de uso de suelo a Habitacional se debe pagar la cantidad de \$ 23,925.37 pesos.

Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de caja correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.”

11. Mediante oficio SAY/DAI/2286/2017 de fecha 30 de Octubre del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 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/8805/2017 de fecha 8 de Diciembre del 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable la autorización del Plan Maestro denominado “Misiones Querétaro” y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, en el predio identificado como lote CS-14-2-A, del Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández...”

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 22, 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 abstención, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Plan Maestro denominado “Misiones Querétaro” así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, en el predio identificado como lote CS-14-2-A, del Fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 10 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 10 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 a los solicitantes; quienes deberán 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 las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 10 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, 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, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y a “CIBANCO” S.A.I.B.M., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso irrevocable con Actividades Empresariales identificado con el número CIB/2738, identificado para efectos fiscales como FIDEICOMISO MISIONES CW CIB/2738, 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**

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 Arq. José Orozco Lima, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Momentum Grupo Empresarial 30 M, 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 Comercial y/o Servicios denominado **"MOMENTUM III CONDOMINIO 2"**, perteneciente a la Unidad Condóminal **MOMENTUM III**, ubicada en Camino Real de Carretas número 299 interior 2, Lote 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"89 LOCALES DE SERVICIOS, 25 LOCALES COMERCIALES Y 6 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,858 de fecha 22 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito de la Notaría número 2, de San Juan del Río, Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, en el folio real número 479630 operación 2, de fecha 12 de febrero de 2014, la empresa Momentum Grupo Empresarial 30 M, Sociedad Anónima de Capital Variable, adquirió por compraventa el lote de terreno resultante de la fusión de los lotes 1 y 2 de la manzana XVIII, Fase B, del Fraccionamiento denominado Milenio III, Fase B, en Querétaro, Qro., con una superficie de 10,708.41 m².

2. Mediante Escritura Pública número 14,091 de fecha 10 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Oscar A. Caso Barrera V, Notario Público número 17, del Estado de México, se hace constar la constitución de Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Momentum Grupo Empresarial 30 M, S.A. de C.V., inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México del municipio de Tlalnepantla y Atizapan, en el folio mercantil electrónico número 18211 * 9, de fecha 22 de octubre de 2008.

3. Mediante escritura pública número 49,021 de fecha 05 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernandez, Notario Adscrito de la Notaría número 3, de San Juan del Río, Estado de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios numero: 00528121/0001, 00528122/0001, 00528122/0002, 00528214/0001, 00528215/0001, 00528216/0001, 00528217/0001, 00528218/0001, 00528219/0001, 00528220/0001, 00528221/0001, 00528222/0001, 00528223/0001, 00528224/0001, 00528225/0001, 00528226/0001, 00528227/0001, 00528228/0001, 00528229/0001, 00528230/0001, 00528231/0001, 00528232/0001, 00528233/0001, 00528234/0001, 00528235/0001, 00528236/0001, 00528237/0001, 00528238/0001, 00528239/0001, 00528240/0001, 00528241/0001, 00528242/0001, 00528243/0001, 00528244/0001, 00528245/0001, 00528246/0001, 00528247/0001, 00528248/0001, 00528249/0001, 00528250/0001, 00528251/0001, 00528252/0001, 00528253/0001, 00528254/0001, 00528255/0001, 00528256/0001, 00528257/0001, 00528258/0001, 00528259/0001, 00528260/0001, 00528261/0001, 00528262/0001, 00528263/0001, 00528264/0001, 00528265/0001, 00528266/0001, 00528267/0001, 00528268/0001, 00528269/0001, 00528270/0001, 00528271/0001, 00528272/0001, 00528273/0001, 00528274/0001, 00528275/0001, 00528276/0001, 00528277/0001, 00528278/0001, 00528279/0001, 00528280/0001, 00528281/0001, 00528282/0001, 00528283/0001, 00528284/0001, 00528285/0001, 00528286/0001, 00528287/0001, 00528288/0001, 00528289/0001, 00528290/0001, 00528291/0001, 00528292/0001, 00528293/0001, 00528294/0001, 00528295/0001, 00528296/0001, 00528297/0001, 00528298/0001, 00528299/0001, 00528300/0001, 00528301/0001, 00528302/0001, 00528303/0001, 00528304/0001, 00528305/0001, 00528306/0001, 00528307/0001, 00528308/0001, 00528309/0001, 00528310/0001, 00528311/0001, 00528312/0001, 00528313/0001, 00528314/0001, 00528315/0001, 00528316/0001, 00528317/0001, 00528318/0001, 00528319/0001, 00528320/0001, 00528321/0001, 00528322/0001, 00528323/0001, 00528324/0001, 00528325/0001, 00528326/0001, 00528327/0001, 00528328/0001, 00528329/0001, 00528330/0001, 00528331/0001, 00528332/0001, 00528333/0001, 00528214/0002, 00528291/0002, 00528292/0002, 00528293/0002, 00528294/0002, 00528295/0002, 00528296/0002, 00528297/0002, 00528298/0002, 00528299/0002, 00528300/0002, 00528301/0002, 00528302/0002, 00528303/0002, 00528304/0002, 00528305/0002, 00528306/0002, 00528307/0002, 00528308/0002, 00528309/0002, 00528310/0002, 00528311/0001, 00528312/0002, 00528313/0002, 00528314/0002, 00528315/0002, 00528316/0002, 00528317/0002, 00528318/0002, 00528319/0002, 00528320/0002, 00528321/0002, 00528322/0002, 00528323/0002, 00528324/0002, 00528325/0002, 00528326/0002, 00528327/0002, 00528328/0002, 00528329/0002, 00528330/0002, 00528331/0002, 00528332/0002, 00528333/0002, de fecha 25 de febrero de 2016, en la que se hace constar:

- I. Las declaraciones para otorgar su consentimiento, que otorgan los señores José Orozco Lima, Omar Orozco Lima y Bertha Patricia Ramírez Juárez, en su carácter de accionistas de la sociedad denominada "Momentum Grupo Empresarial 30M, S.A. de C.V".
 - II. La Constitución de la **Unidad Condominal** denominada **MOMENTUM III**, sobre el lote de terreno resultante de la fusión de los lotes uno y dos de la manzana XVIII, Fase B, del Fraccionamiento denominado Milenio III, en Querétaro, Querétaro, mediante número de oficio DDU/COU/FC/4329/2014, de fecha 3 de noviembre de 2014, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, declara el representante de Momentum Grupo Empresarial 30 M, Sociedad Anónima de Capital Variable.
 - III. Convenio de división de hipoteca, la fijación de valores de liberación y la cancelación parcial de garantías hipotecarias por excedencia, que otorga Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, y por otra parte Momentum Grupo Empresarial 30 M, Sociedad Anónima de Capital Variable.
 - IV. La constitución del condominio denominado Condominio I, comercialmente identificado como Condominio Luma City Living, que otorga Momentum Grupo Empresarial 30 M, Sociedad Anónima de Capital Variable.
 - V. El convenio de división de hipoteca, la fijación de valores de liberación y la cancelación parcial de garantías hipotecarias por excedencia, que otorgan por una parte Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, y por otra parte Momentum Grupo Empresarial 30 M, Sociedad Anónima de Capital Variable.
 - VI. Reserva de derechos que otorga Momentum Grupo Empresarial 30 M, Sociedad Anónima de Capital Variable.
4. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante número de oficio **DDU/COU/FC/4329/2014**, de fecha 3 de noviembre de 2014, emite la Declaratoria de la **Unidad Condominal** denominada **MOMENTUM III**, ubicada sobre el lote de terreno resultante de la fusión de los lotes 1 y 2 de la Manzana XVIII, Fase B, del Fraccionamiento denominado Milenio III, en Querétaro, Qro., para **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **CONDOMINIO 1: 86 UNIDADES HABITACIONALES; 34 UTILITARIOS Y LOS ELEMENTOS COMUNES QUE LES CORRESPONDAN, CONDOMINIO 2: 120 UNIDADES COMERCIALES Y LOS ELEMENTOS COMUNES QUE LES CORRESPONDAN.**
5. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DPU/DPDU/023/2015, de fecha 17 de marzo de 2015, emite la ampliación de los Dictámenes de Altura Máxima Construida números DDU/CPU/PDU/2131/2012 y DDU/CPU/PDU/1901/2012, para el predio localizado en Camino Real de Carretas No. 299, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 10,708.41 m².
6. La Unidad Condominal dentro de la que se encuentra el condominio, da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Milenio III, del que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se autoriza la licencia para ejecución de las obras de urbanización de la "Fase A" y la "Fase B", y mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, de la notaría número 4 de esta ciudad, se transmite la propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m² por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m², por concepto de áreas verdes, 8,420.00 m² por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m² de vialidades de la Fase A; y las superficies de 113,159.25 m², por concepto de áreas verdes, 33,186.29 m² por concepto de equipamiento urbano y 279,423.58 m² de vialidades de la "Fase B" del fraccionamiento, instrumento inscrito bajo el folio mercantil número 39433/1 de fecha 26 de septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio número **DUS201508524**, de fecha 07 de diciembre de 2016, emite el Dictamen de Uso de Suelo, en el cual se considera factible ubicar en el predio localizado en Camino Real de Carretas, fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 10,708.41 m², una Unidad Condominal desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: ochenta y seis (86) unidad habitacionales y treinta y cuatro (34) utilitarios, Condominio 2: veinticinco (25) locales comerciales y noventa y cinco (95) locales de servicios (oficinas).
8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600070** de fecha 22 de octubre de 2016, emitió la Autorización en Condominio, para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado "**MOMENTUM III CONDOMINIO 2**", perteneciente a la Unidad Condominal **MOMENTUM III** ubicada en Camino Real de Carretas, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "**89 LOCALES DE SERVICIOS, 25 LOCALES COMERCIALES Y 6 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO**".
- De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual y al número de unidades del condominio, no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCI/00070/201605987** de fecha 31 de octubre de 2016, para el condominio "MOMENTUM III CONDOMINIO 2", ubicada en Camino Real de Carretas 299 interior 2, fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 12,699.95 m², el alineamiento de 203.86 ml. Y 575.50 m² para áreas descubiertas; para 89 locales de servicios, 25 locales comerciales y 6 bodegas de almacenamiento.

10. El promotor presenta fianza número 2081406 de fecha 23 de marzo de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$27,959,232.98 (Veintisiete millones novecientos cincuenta y nueve mil doscientos treinta y dos pesos 98/100 M.N.), para garantizar y responder fallas ocultas de la construcción de 12,699.95 m² del Condominio denominado MOMENTUM III CONDOMINIO 2, de acuerdo a la licencia de construcción **LCI/00070/201605987**, dicha fianza deberá renovarse y estar vigente una vez que solicite la terminación de obra.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 **“MOMENTUM III CONDOMINIO 2”**, la cantidad de \$12,068.27 (Doce mil sesenta y ocho pesos 27/100 M.N.).

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 **“MOMENTUM III CONDOMINIO 2”**, la cantidad de \$11,061.54 (Once mil sesenta y un pesos 54 /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 Comercial y/o Servicios denominado **“MOMENTUM III CONDOMINIO 2”**, perteneciente a la Unidad Condominial **MOMENTUM III**, ubicada en Camino Real de Carretas número 299 interior 2, Lote 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“89 LOCALES DE SERVICIOS, 25 LOCALES COMERCIALES Y 6 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO”**.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **"MOMENTUM III CONDOMINIO 2"**, perteneciente a la Unidad Condominal **MOMENTUM III**, ubicada en Camino Real de Carretas número 299 interior 2, Lote 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"89 LOCALES DE SERVICIOS, 25 LOCALES COMERCIALES Y 6 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO"**.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. José Orozco Lima, Representante Legal de la Sociedad denominada Momentum Grupo Empresarial 30 M, 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 Comercial y/o Servicios denominado **"MOMENTUM III CONDOMINIO 2"**, perteneciente a la Unidad Condominal **MOMENTUM III**, ubicada en Camino Real de Carretas número 299 interior 2, Lote 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"89 LOCALES DE SERVICIOS, 25 LOCALES COMERCIALES Y 6 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO"**.

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 2018, 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 10 y 11 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. 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.

QUINTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, 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.

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

SEPTIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al Arq. José Orozco Lima, Representante Legal de la Sociedad denominada Momentum Grupo Empresarial 30 M, S.A de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 02 DE FEBRERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
 3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 28 de junio de 2017, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, Daniel Rodríguez Parada, la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V. solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”**, ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante escritura pública número 18,585 de fecha 31 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría Pública número 246 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 212, de la que es titular el Lic. Francisco I. Hugues Vélez; se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada “MS Atlas”, S. de R. L. de C. V., que de acuerdo con la Ley General de Sociedad Mercantiles y al tenor de los Estatutos que celebran las sociedades denominadas “Atlas Vivienda”, S. A. de C. V., y “Desarrollos Atlas”, S. A. de C. V., ambas representadas por su Apoderado General, el señor Geoffroy Thomas Jean Paul Guichard.

2. Por escritura pública número 31,011 de fecha 24 agosto de 2009, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría Pública número 246 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 212, de la que es titular el Lic. Francisco I. Hugues Vélez; se hace constar la protocolización en lo conducente del Acta de las Resoluciones Unánimes de los Socios de “MS Atlas”, S. de R. L. de C. V., adoptadas con fecha 4 de agosto de 2009, fuera de Asamblea, en lo relativo de su Denominación Social por la de “Residencial Atlas”, S. de R. L. de C. V., y la consecuente reforma al Artículo Primero de sus Estatutos Sociales.

3. Mediante escritura pública número 77,679 de fecha 4 de marzo de 2011, pasada ante la fe del Lic. Omar Lozano Torres, Notario Público número 134 del Distrito Federal; se hace constar la Revocación del Poderes y el Otorgamiento de Poderes de “Residencial Atlas”, S. de R. L. de C. V., que resulta de la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Socios; resolviéndose otorgar a favor de la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración y poder especial para actos de dominio.

4. Mediante escritura pública número 68,720 de fecha 19 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, notario Titular de la Notaría Pública número 102 de la Ciudad de México, se protocolizó la Transformación a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.) de la Sociedad denominada “Residencial Atlas” S.R.L. de C.V. , instrumento en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México.

5. Mediante escritura pública número 30,014 de fecha 30 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría número 6 de esta ciudad, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran de una primera parte la Sociedad Mercantil denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra”, S. A. de C. V., representada en acto por conducto de sus Apoderados, los señores Dr. Víctor David Mena Aguilar (Apoderado A) y Salvador Sánchez Espinosa (Apoderado B), como la “Parte Vendedora”; y de una segunda parte “Residencial Atlas”, S. de R. L. de C. V., como la “Parte Compradora”, representada en el acto por el señor Arturo Carreón Alonzo; del lote de terreno marcado como Fracción 1-1, con una superficie de 209,116.32 m², que se deriva de la subdivisión de que fue objeto la Fracción I ubicada en la Ex Hacienda Tlacote, hoy conocida como “Rancho José Salvador”, Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Libramiento Sur-Poniente, kilómetro 24.300, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario número 00407744/0002 de fecha 16 de enero de 2012.

6. Por escritura pública número 59,660 de fecha 29 de noviembre de 2011, pasada ante la fe de la Lic. Ana Laura Ordaz González Notario Público Titular de Notaria Pública número 5 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la Protocolización del oficio relativo a la Licencia de Subdivisión número FUS201100657 de fecha 29 de noviembre de 2011, en el que se autoriza a subdividir en 4 fracciones el predio identificado como Fracción A, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote/Libramiento Sur-Poniente, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, expedida por la Coordinación de Planeación Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.; con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie m ²
Fracción 1	209,116.32
Fracción 2	8,391.58
Fracción 3	9,496.81
Fracción 4	440,930.39

7. Mediante dictamen número DUS201201271 de fecha 22 de febrero de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 1,350 viviendas en una superficie aproximada de 209,116.32 m², correspondiente a las fracciones F-1, F-2 y F-4 que desprenden del predio ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote Km. 9, que formó parte de la Ex Hacienda de Tlacote, conocido como “Rancho José Salvador”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. La Comisión Federal de Electricidad con fecha 6 de marzo de 2012, aprobó los planos correspondientes al proyecto de la Red de Electrificación de Media y Baja Tensión del fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/853/2012, de fecha 15 de marzo de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1-1 que se deriva de la subdivisión de que fue objeto la Fracción I del predio conocido como “Rancho José Salvador”, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
10. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del fraccionamiento de tipo residencial denominado Puerta Verona, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
11. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero y Quinto del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del fraccionamiento de tipo residencial denominado Puerta Verona, el promotor presenta la siguiente documentación:
- Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65235, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$6,189.96 (Seis mil ciento ochenta y nueve pesos 96/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento Puerta Verona.
 - Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65236, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$194,035.38 (Ciento noventa y cuatro mil treinta y cinco pesos 38/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa A del fraccionamiento Puerta Verona.
 - Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65237, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$32,272.08 (Treinta y dos mil doscientos setenta y dos pesos 08/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa A del fraccionamiento Puerta Verona.
 - Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65238, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$637,008.65 (Seiscientos treinta y siete mil ocho pesos 65/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa A del fraccionamiento Puerta Verona.
12. Para dar cumplimiento al Acuerdo Sexto del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del fraccionamiento de tipo residencial denominado Puerta Verona, el promotor presenta la siguiente documentación:
- Copia simple del Pago de Derechos de fecha 17 de abril de 2012, Productos, Aprovechamientos e IVA, emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, amparando la cantidad de \$62,491.00 (Sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y un pesos 00/100 M. N.), por concepto de Autorización para la construcción de accesos que afecten el derecho de vía de una carretera, incluyendo la supervisión de obra (III) 14%, Acceso a fraccionamiento en Km 25+140, Carretera Libramiento Sur Poniente, Proyecto número QUE-QC-199.
 - Copia simple del oficio con folio SEDESU/SSM/0213/2012, de fecha 03 de julio de 2012, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Querétaro, mediante el cual dicha dependencia emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental la procedencia para la urbanización, del predio con superficie total de 667,935.08 m², ubicado en la Fracción F-1 de la Ex Hacienda de Tlacote (Rancho José Salvador), Carretera a Tlacote Km 9, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; superficie que contiene a la correspondiente al fraccionamiento Puerta Verona.
 - Copia simple del oficio con folio SSPM/959/DGM/IV/2012, de fecha 25 de julio de 2012, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante el cual dicha dependencia considera Factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para un desarrollo habitacional de 1,350 viviendas, denominado Puerta Verona, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
 - Copia de los planos aprobados por la Comisión Estatal de Aguas mediante expediente QR-016-08-D1 y aprobación número 12-137, de fecha 29 de junio de 2012, correspondientes a los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento denominado Puerta Verona, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del fraccionamiento de tipo residencial denominado Puerta Verona, el promotor presenta publicación en la Gaceta Oficial del

Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Gaceta de fecha 31 de julio de 2012, Año II, No. 71 y Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga el Tomo CXLV de fecha 17 de agosto de 2012 No. 45 y el Tomo CXLX de fecha 24 de agosto de 2012 No. 47 y Publicación del periódico Noticias del 08 de septiembre de 2012, Publicación del Diario de Querétaro de fecha miércoles 08 de agosto de 2012, del citado Acuerdo.

14. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del fraccionamiento de tipo residencial denominado Puerta Verona, el promotor presenta escritura pública número 46,306 de fecha 11 de octubre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00466324/0005 de fecha 17 de junio de 2013, en el que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante oficio con folio DDU/CPU/FC/3525/2012, de fecha 28 de noviembre de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación debido al ajuste de medidas del fraccionamiento de tipo residencial denominado Puerta Verona, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, quedando como sigue:

Puerta Verona								
Cuadro General de Superficies								
Autorizado DDU/CPU/FC/853/2012					Proyecto Propuesto			
Concepto	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	157,520.41	76.79%	14	1,602	157,547.21	75.34%	13	1,482
Superficie Vendible Comercial	3,060.55	1.49%	1	-	3,059.08	1.46%	1	-
Equipamiento Urbano	14,408.58	7.02%	3	-	14,404.77	6.89%	4	-
Área Verde	7,459.92	3.64%	5	-	7,459.76	3.57%	5	-
Superficie de Afectación	1,624.47	0.79%	2	-	1,624.42	0.78%	2	-
Infraestructura	400.00	0.20%	2	-	400.00	0.19%	1	-
Derecho de Paso	0.00	0.00%	-	-	2,561.04	1.23%	1	-
Superficie Vial	20,652.13	10.07%	-	-	22,060.04	10.55%	-	-
Total	205,126.06	100.00 %	27	1,602	209,116.32	100.00%	27	1,482

Etapa A								
Autorizado DDU/CPU/FC/853/2012					Proyecto Propuesto			
Concepto	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	49,761.07	57.96%	4	402	49,756.58	57.03%	4	402
Superficie Vendible Comercial	3,060.55	3.57%	1	-	3,059.08	3.51%	1	-
Equipamiento Urbano	8,486.60	9.88%	3	-	8,482.79	9.72%	3	-
Área Verde	7,459.92	8.69%	5	-	7,459.76	8.55%	5	-
Superficie de Afectación	1,624.47	1.89%	2	-	1,624.42	1.86%	2	-
Infraestructura	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Derecho de Paso					0.00	0.00%	-	-
Superficie Vial	15,467.44	18.02%	-	-	16,871.07	19.34%	-	-
Total	85,860.05	100.00 %	15	402	87,253.70	100.00%	15	402

Etapa B								
Autorizado DDU/CPU/FC/853/2012					Proyecto Propuesto			
Concepto	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	17,523.54	92.96%	2	240	17,523.68	92.96%	2	240
Superficie Vendible Comercial	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-

Equipamiento Urbano	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Área Verde	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Superficie de Afectación	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Infraestructura	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Derecho de Paso					0.00	0.00%	-	-
Superficie Vial	1,327.21	7.04%	-	-	1,327.21	7.04%	-	-
Total	18,850.75	100.00 %	2	240	18,850.89	100.00%	2	240

Etapas C								
Autorizado DDU/CPU/FC/853/2012					Proyecto Propuesto			
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	26,224.98	98.17%	2	240	26,221.30	89.58%	2	240
Superficie Vendible Comercial	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Equipamiento Urbano	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Área Verde	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Superficie de Afectación	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Infraestructura	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Derecho de Paso	0.00	0.00%	-	-	2,561.04	8.75%	1	-
Superficie Vial	488.68	1.83%	-	-	489.33	1.67%	-	-
Total	26,713.66	100.00 %	2	240	29,271.67	100.00%	3	240

Etapas D								
Autorizado DDU/CPU/FC/853/2012					Proyecto Propuesto			
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	29,555.22	94.71%	3	360	29,557.61	94.71%	3	360
Superficie Vendible Comercial	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Equipamiento Urbano	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Área Verde	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Superficie de Afectación	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Infraestructura	400.00	1.28%	1	-	400.00	1.28%	1	-
Derecho de Paso					0.00	0.00%	-	-
Superficie Vial	1,250.87	4.01%	-	-	1,250.88	4.01%	-	-
Total	31,206.09	100.00 %	4	360	31,208.49	100.00%	4	360

Etapas E								
Autorizado DDU/CPU/FC/853/2012					Proyecto Propuesto			
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Superficie (m ²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	34,455.60	110.41 %	3	360	34,488.04	110.51%	2	240
Superficie Vendible Comercial	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Equipamiento Urbano	5,921.98	18.98%	-	-	5,921.98	18.98%	1	-
Área Verde	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Superficie de Afectación	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
Infraestructura	0.00	0.00%	1	-	0.00	0.00%	-	-
Derecho de Paso					0.00	0.00%	-	-
Superficie Vial	2,117.93	6.79%	-	-	2,121.55	6.80%	-	-
Total	42,495.51	136.18 %	4	360	42,531.57	136.28%	3	240

16. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada 26 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Querétaro Autorizo la Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado "Puerta Verona", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
17. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de febrero de 2013, relativo a la Autorizo la Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado "Puerta Verona", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta escritura pública número 49,460 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004, 00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 0046654/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013, en el que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 14,404.77 m2, por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 6.89% de la superficie total del Fraccionamiento; una superficie de 7,459.76 m2, por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.57% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 22,060.04 m2, por concepto de vialidades del fraccionamiento.
18. Para dar cumplimiento al Acuerdo Quinto del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de febrero de 2013, mediante el cual se Autorizó la Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado "Puerta Verona", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, autorización protocolizada mediante Escritura pública número 49,457 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004, 00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 00466544/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013.
19. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de febrero de 2013, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado "Puerta Verona", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta la publicación del Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 16 de abril de 2013, Año I, No. 11 tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga No. 20, Tomo CXLVI de fecha 26 de abril de 2013.
20. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro mediante oficio No. DDU/COU/FC/437/2015 de fecha 29 de enero de 2015, emitió la Autorización del proyecto de Relotificación del fraccionamiento "Puerta Verona", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
21. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa A, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de las etapas B y C del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Puerta Verona".
22. Mediante Escritura pública número 57,738 de fecha 26 de agosto de 2015, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, se protocolizó el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de abril de 2015, relativo a la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa A, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de las etapas B y C del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Puerta Verona", instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión de las Etapas D y E del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA D DEL
FRACCIONAMIENTO**

\$ 1, 093, 881.84.	x 1.875%	\$20,510.28
Total.		\$20,510.28

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA E DEL
FRACCIONAMIENTO**

\$ 1,625,855.81 x 1.875% \$30,484.79

Total. \$30,484.79

24. 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, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, las siguientes cantidades:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL CONDOMINAL DE LA ETAPA
D DEL FRACCIONAMIENTO**

Superficie Vendible Habitacional	29,557.61 m2 x	\$33.2156	\$ 981,773.75
-------------------------------------	----------------	-----------	---------------

T O T A L \$ 981,773.75

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL CONDOMINAL DE LA ETAPA
E DEL FRACCIONAMIENTO**

Superficie Vendible Habitacional	34,488.04 m2 x	\$33.2156	\$1,076,564.86
-------------------------------------	----------------	-----------	----------------

T O T A L \$1,076,564.86

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E del fraccionamiento "Puerta Verona", la cantidad de **\$5,180.12** (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.)

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue a Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E** del fraccionamiento de tipo residencial denominado "**Puerta Verona**", ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción "A" del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
2. La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no concluya las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
3. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:
 - Las cantidades señaladas en el **considerando 23**, relativo a los Derechos de Supervisión de las etapas D y E del fraccionamiento.
 - La cantidad señalada en el **considerando 24**, relativo, Superficie Vendible Habitacional de las Etapas D y E del fraccionamiento.
 - La cantidad señalada en el **considerando 25**, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E del fraccionamiento

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

4. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.
5. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
8. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
9. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
10. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
11. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.
12. Con fecha 24 de agosto de 2017, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento acordó Autorizar por Unanimidad de Votos la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“Puerta Verona”**, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, emite a favor de Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“Puerta Verona”**, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

SEGUNDO. La presente Autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización y venta de lotes, 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 Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

- Las cantidades señaladas en el **considerando 23**, relativo a los Derechos de Supervisión de las etapas D y E del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el **considerando 24**, relativo, Superficie Vendible Habitacional de las Etapas D y E del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el **considerando 25**, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E del fraccionamiento

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

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

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

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

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

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

NOVENO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de 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. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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

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 Felipe Carrillo Puerto y a la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Sostenible**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 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 la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad Residencial Atlas S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Comercial denominado **“PLAZA VERONA”**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“17 LOCALES COMERCIALES”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 30,014 de fecha 30 de noviembre del año 2011, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, titular de la notaría número 6, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00407744/0002 de fecha 16 de enero de 2012, en la que se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Fracción 1-1, que deriva de la subdivisión de que fue objeto la fracción I uno ubicada en Ex Hacienda Tlacote hoy conocido como Rancho José Salvador, carretera Querétaro-Tlacote sin número, Libramiento Sur-Poniente, Kilómetro 24.300, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 209,116.32 m², identificado con la clave catastral 140100130139002, celebrado por una parte de la sociedad Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad Residencial Atlas S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora, representa en este acto por el señor Arturo Carreón Alonzo.

2. Mediante Escritura Pública número 31,011 de fecha 24 de agosto del año 2009, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, titular de la notaría número 246, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal en el Folio Mercantil Electrónico Número 343095, se hace constar el cambio denominación de la sociedad “MS ATLAS”, S.R.L. de C.V., por la de “Residencial Atlas”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública Instrumento número 68,720 de fecha 19 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, Titular de la Notaría Pública número 102, en la Ciudad de México, Inscrita en el Registro Público y de Comercio del Distrito Federal en el folio Mercantil Electrónico número 402516-1 de fecha 28 de febrero de 2017, donde hace constar la formalización de la Transformación de Residencial Atlas, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable a **“Residencial Atlas”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**; la Reforma total de los Estatutos Sociales de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V., el nombramiento de los Señores Guven Pamir Giray, Diego Herrera Eonnet, Manuel Rodrigo herrera Eonnet, Carlos Alberto Rohm, Alejandro Sánchez Ascencio, José Carlos Laviada Ocejó y Santiago Riveroll Mendoza como miembros del consejo de administración de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V., el convenio de fusión por incorporación de sociedades mercantiles que celebran de una parte “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionante y de la otra “Atlas Vivienda” S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionada, el aumento de capital social en la parte fija y en la parte variable, como efecto de la fusión de sociedades mercantiles de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública Instrumento número 69,006 de fecha 23 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, Titular de la Notaría Pública número 102, en la Ciudad de México, donde hace constar la formalización de los poderes que otorga Residencial Atlas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a favor de Karla Judith Moreno Aragón.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 27 de febrero de 2012, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica requerido para la obra denominada Fraccionamiento Verona, localizado en Libramiento Sur-Poniente, Municipio de Querétaro de esta ciudad.

6. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1029/2013 de fecha 03 de junio de 2013, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Comercial, Fraccionamiento Puerta Verona, ubicado en la delegación Felipe Carrillo Puerto, que incluye lo correspondiente al condominio **PLAZA VERONA**.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos con folio 13-021-02, Expediente QR-016-08-D1, de fecha 13 de abril de 2016, emite la aprobación del proyecto de para servicios de Agua Potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para un proyecto de regularización de Fraccionamiento con Condominios Puerta Verona, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **PLAZA VERONA**.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201305374**, autorizado en fecha 13 de julio de 2013, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 26, Manzana única del Fraccionamiento Puerta Verona, con una superficie de 3,060.55 m² en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, dieciocho (18) locales comerciales bajo régimen de propiedad en condominio.

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, al formar parte del fraccionamiento Puerta Verona, del que mediante escritura pública número 49,460 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004, 00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 00466544/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013, se hace constar la trasmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 14,404.77 m², por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 6.89% de la superficie total del desarrollo; una superficie de 7,459.76 m², por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.57% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 22,060.04 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/657/2017, de fecha 04 de abril de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a dieciocho (18) locales comerciales, bajo régimen de propiedad en condominio, que se pretende ubicar en Puerta Verona, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700163** de fecha 7 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 26, Manzana 1, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"17 LOCALES COMERCIALES"**.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0908/2017, de fecha 16 de junio de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional con 18 lotes comerciales, localizado en fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Tlacote conocido como Rancho José Salvador del Municipio de Querétaro, Qro.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$	1,636,964.15	x1.875%	\$	30,693.08
Total					\$ 30,693.08

(Treinta mil seiscientos noventa y tres pesos 08/100 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 Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"17 LOCALES COMERCIALES"**.

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

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

4. El promotor deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, el Poder Notarial del Representante Legal, descrito en la escritura indicada en el Considerado 2 del Dictamen Técnico.

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 C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad denominada Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Comercial denominado **“PLAZA VERONA”**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“17 LOCALES COMERCIALES”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerado 14 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 la 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. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 a la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 01 DE DICIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

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

- 7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:
- “... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- 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. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Lander del Bajío”, 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 “CASA DE NAVIA”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 117, Lote 06, Manzana 02, Etapa 2, dentro del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “100 VIVIENDAS”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 101,578 de fecha 09 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00259441/0004 de fecha 27 de diciembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles, con reserva de dominio de las fracciones F1-137 de la parcela 137 Z-6 P1/2, con una superficie de 59,778.99 m² identificado con la clave catastral 140211801080017 y la fracción F1-140 de la parcela 140 Z-6 P1/2, con una superficie de 70,064.66 m² identificado con la clave catastral 140211801080020, pertenecientes al Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Cuidad, entre la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como José Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Ingeniero Gustavo Villareal Cantú.

2. Mediante Escritura Pública número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo Sonora, bajo el folio mercantil electrónico número 40733-7 de fecha 09 de agosto de 2012; se hace constar la comparecencia del señor Javier García de León Peñuñuri, en su carácter de Representante Legal de Mapas, Soluciones de Negocios, Sociedad Anónima de Capital Variable y el Señor Ingeniero Gustavo Villareal Cantú, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 44,216 de fecha 21 de marzo de 2017, se hace constar la comparecencia del señor Javier Ochoa Acosta, en su carácter de Delegado de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable; y se otorga a favor del Señor Jorge Arturo Carnaya Leissa, Poder General para actos de administración y de dominio.

4. Mediante escritura pública número 22,132 de fecha 02 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario 00259441/0005 de fecha 29 de abril de 2014, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio, que otorga la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como José Agustín Valero Santillán a favor de “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante oficio número F.22.01.01.01/1248/14 de fecha 25 de julio de 2014, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la modificación del proyecto en materia de impacto ambiental, la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro sobre una superficie de 258.52 hectáreas.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, más las 3691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado

“Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al fraccionamiento en estudio.

7. Mediante escritura pública número 23,018 de fecha 03 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00490617/0001 de fecha 17 de julio de 2014, se hace constar la protocolización de la Licencia y el plano de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro en la que se autoriza fusionar dos lotes, con superficies de las fracciones de 59,778.99 m² y 70,064.66 m² quedando una superficie total de 129,843.65 m², para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP 061129/2014 de fecha 17 de junio de 2014, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

9. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, emitió el Dictamen Técnico Factible Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

10. En alcance al oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el oficio SSPM/1047/DGM/IV/2014 de fecha 2 de octubre de 2014, amparando el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para 1,039 viviendas que comprenden la totalidad del fraccionamiento, en las que se incluye el presente condominio.

11. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio 63406/2014 de fecha 29 de agosto de 2014, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el Fraccionamiento al que denominan “MISIÓN DEL MAYORAZGO”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol sección Misión del Mayorazgo, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Lander del Bajío”, S. A. de C. V., que incluye lo correspondiente al condominio CASA DE NAVIA.

12. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

Dentro de los desarrollos de la zona anteriormente referidos se encuentra el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, que incluye al condominio en estudio, con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a dicho fraccionamiento.

13. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1650/2014 de fecha 17 de junio de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión de los Proyectos Arquitectónicos/Ejecutivos de 6 Condominios y 2 Unidades Condominales, los cuales conforman el Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

14. El promotor presenta escritura pública número 29,359 de fecha 27 de marzo de 2015, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00508356/0001, 00508357/0001, 00588356/0002, 00508357/0002, 00490617/0008, 00508356/0003, 00490617/0009, 00508356/0004, 00508357/0003, 00508361/0001, 00508362/0001, 00508365/0001 de fecha 22 de abril de 2015, en el que se hace constar la protocolización de:

- Dictamen Técnico de fecha 17 de diciembre de 2014, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento del de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- El Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2015, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible en la que se instruye al Síndico Municipal para la aceptación de la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 13,219.25 m² por concepto de vialidades del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, así como una superficie de 3,495.76 m² en cuanto ve a los lotes Condominales, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen Técnico de fecha 17 de diciembre de 2014, mencionado en el punto anterior, a solicitud de Lander del Bajío, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- La Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 13,219.25 m² por concepto de Vialidades, así como una superficie de 3,495.76 m² relativo al artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cumplimiento a la fracción V del artículo en cita y por cuanto ve a los lotes Condominales.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio número **DUS201606395**, de fecha 07 de septiembre de 2016, emite el Dictamen de Uso de Suelo, en el cual se considera factible ubicar en el Lote 6, de la Manzana 2, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,623.12 m², un condominio con cien (100) viviendas.

16. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-143-01 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 14 de julio de 2016, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 1,039 viviendas del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, que incluye lo correspondiente al condominio CASA DE NAVIA.

17. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC20160073** de fecha 13 de junio de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “**CASA DE NAVIA**”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 6, de la Manzana 2, dentro Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**100 VIVIENDAS**”.

18. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/01324/2017, SCG-1599-17, Expediente QR-026-05-D6, de fecha 24 de agosto de 2017, emite prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional de 538 viviendas, localizado Fracción F1-137, de la Parcela 137 y F1-140 de la Parcela 140 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro; en lo sucesivo el desarrollo Misión del Mayorazgo, que incluye lo correspondiente al condominio CASA DE NAVIA.

19. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-041/16**, de fecha 26 de agosto de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CASA DE NAVIA**”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 6, Manzana 2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**100 VIVIENDAS**”.

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-041/16**, de fecha 26 de agosto de 2016, 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 “**CASA DE NAVIA**”, 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-2958325 de fecha 31 de agosto de 2016, por la cantidad de \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M. N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2958335 de fecha 31 de agosto de 2016, por la cantidad de \$57,451.00 (Cincuenta y siete mil cuatrocientos cincuenta 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 25, Año I, Tomo II, de fecha 20 de septiembre de 2016.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 54 Tomo CXLIX, de fecha 7 de octubre de 2016.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESODDU/COU/FC/5106/2017** de fecha 22 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **“CASA DE NAVIA”**, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 36.04% 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 \$3,184,441.05 (Tres millones ciento ochenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 05/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$3,830,044.73	X	63.96%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$3,184,441.05	

(Tres millones ciento ochenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 05/100 M.N.).

22. Para dar cumplimiento al oficio SEDESODDU/COU/FC/5106/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 3503-01955-5, de fecha 22 de noviembre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$3,184,441.05 (Tres millones ciento ochenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 05/100 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.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/5424/2017, de fecha 13 de diciembre de 2017, emite la validación de la fianza número 3503-01955-5, de fecha 22 de noviembre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., requerida en el oficio SEDESODDU/COU/FC/5106/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201700365** de fecha 16 de febrero de 2017, para el condominio habitacional de tipo popular denominado **“CASA DE NAVIA”**, ubicado en Avenida Punta Norte número 117, del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 7,369.46 m², el bardado de 419.52 ml. y el alineamiento de 167.17 ml. para un condominio consistente en ciento veinte (100) viviendas.

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 **“CASA DE NAVIA”**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

26. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 **“CASA DE NAVIA”**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55 /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 **“CASA DE NAVIA”**, ubicado en Avenida Punta Norte Número 117, Lote 06, Manzana 02, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“100 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 \$12,052,347.85 (Doce millones cincuenta y dos mil trescientos cuarenta y siete pesos 85/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar

contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 7,369.46 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700365**, 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**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CASA DE NAVIA**", ubicado en Avenida Punta Norte Número 117, Lote 06, Manzana 02, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**100 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 19 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

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

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 22 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. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la Sociedad denominada "Lander del Bajío", 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 "**CASA DE NAVIA**", ubicado en Avenida Punta Norte Número 117, Lote 06, Manzana 02, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**100 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 2018, 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 25 y 26 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

QUINTO. 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 C. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la Sociedad denominada “Lander del Bajío”, S.A de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE ENERO DE 2018.
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 Ing. Iván Alighieri Vázquez Casas, Representante Legal de la empresa denominada Promotora de Viviendas Integrales, 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 Residencial denominado “**LIVENZA**”, ubicado en Avenida La Vista sin número, Lote 06, Manzana 01, Fraccionamiento La Vista Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 78,842 de fecha 10 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Mario Filogonio Rea Field, Notario número 135, del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Instrumento Inscrito en el Registro Público bajo el folio Inmobiliario número 00298329/0008, de fecha 23 de noviembre de 2016, se formaliza la Transmisión de Propiedad por efecto de la Fusión, realizada entre las sociedades Autopista del Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable y de la otra Promotora de Viviendas Integrales, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante escritura pública número 51,211, de fecha 26 de julio de 2016, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito de la Notaria Pública número 3, de la demarcación notarial de San Juan Del Rio, Estado de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios 00298329/0006, 00504639/0010, de fecha 05 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de compraventa AD Corpus, que celebran de una parte Viveica, Sociedad Anónima de Capital Variable en lo sucesivo la parte Vendedora y otra Autopista Del Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, quien adquiere bajo dicha modalidad, las oficinas marcadas con el número 8900 del Anillo Vial II Fray Junípero Serra y terreno sobre el cual están construidas, es decir, el Polígono 7 resultante de la Subdivisión del predio identificado como Fracción 1, del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro; así como el lote de terreno marcado con el número 6, de la manzana 1, Etapa 3, del Fraccionamiento denominado La Vista Residencial, Delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro.

3. Mediante escritura pública número 62,074, de fecha 22 de septiembre de 2002, ante la fe del Lic. Mario Filogonio Rea Field, Notaria 135 actuando como asociado y en protocolo a cargo del Lic. Mario Rea Vázquez, Notario 106, ambos del Distrito Federal, instrumento inscrito en el registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 294672, de fecha 24 de octubre de 2002, se hace constar la comparecencia del Arq. Sergio Leal Aguirre por sí, y por la empresa “Vinte Viviendas Integrales”, S.A de C.V., representado por su apoderado el señor Contador Público Rene Jaime Mungarro, y exponen que formalizan la constitución de una sociedad mercantil anónima de capital variable, denominada “Promotora de Viviendas Integrales” S.A de C.V., y se otorgan los siguientes poderes Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración, Poder para Celebrar todo tipo de Operaciones de Crédito, Poder para Abrir y Cancelar Cuentas Bancarias, a favor de los señores Sergio Leal Aguirre, y Carlos Cadena Ortiz de Montellano y Rene Jaime Mungarro, quien se identifican como Apoderado “A”, y Antonio Zúñiga Hernández, quien se identifica como apoderado “B”.

4. Mediante Escritura Pública Número 8,480 de fecha 17 de enero de 2017, ante la Fe del Lic. Guillermo Alberto Rubio Díaz, Notario Número 133, del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal se hace constar el Poder General Limitado, que otorga la Sociedad Mercantil denominada “Promotora de Viviendas Integrales S.A de C.V., A favor de Iván Alighieri Vázquez Casas.

5. La Comisión Federal de Electricidad, emite planos sellados para la red de eléctrica de distribución subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, del condominio Livenza, ubicado en La Vista Residencial, Anillo Vial II, Junípero Serra sin número, Querétaro, Qro.
6. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0141/2009, de fecha 6 de marzo de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro autoriza en materia de Impacto Ambiental su procedencia para 1,052 viviendas, quedando pendientes 4,255 viviendas que serán autorizadas una vez que se cuente con la factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario, en el predio denominado Rancho El Salvador, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización, que incluye lo correspondiente al condominio LIVENZA.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número 0743/2009 de fecha 09 de octubre de 2009, emite el presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación, para el servicio de Energía Eléctrica bajo el Régimen de Aportación número 931631 de fecha 08 de octubre de 2009, en el inmueble el Salvador, S.A. de C.V., Desarrollo La Vista (S3943), localizado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra K.M. 8, Colonia Menchaca 1, Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio LIVENZA.
8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número SDD-P-28.260-720/10 de fecha 22 de octubre de 2010, emite el presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación, para el servicio de Energía Eléctrica bajo el Régimen de Aportación número 11241 de fecha 05 de septiembre de 2010, para el proyecto Fraccionamiento La Vista, localizado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra K.M. 8, Colonia Menchaca 1, Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio LIVENZA.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0361/2017, de fecha 10 de marzo de 2017, se emite prórroga de la factibilidad para el servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un Conjunto Habitacional de 1,052 viviendas, localizado en la Fracción 2, de la Ex Hacienda Menchaca del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo La Vista Residencial, que incluye lo correspondiente al condominio LIVENZA.
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 “La Vista Residencial”, del que mediante escritura pública No. 30,144 de fecha 17 de enero de 2011, pasada ante la fe del Enrique Burgos García, Notario Adscrito de la Notaría No. 3, de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de áreas verdes, equipamiento urbano y vialidad, que corresponden a la Unidad Condominal San Jerónimo, ubicada en el número oficial 7200 del Anillo Vial II Fray Junípero Serra y al Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado La Vista Residencial, el cual se desarrollara sobre la Fracción uno, producto de la subdivisión del polígono ocho resultante de la subdivisión del predio identificado como Fracción 1, del predio Rustico, ubicada en la Ex-Hacienda de Menchaca, Municipio de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00374319/0002, 00374641/0001, 00374640/0001, 00374639/0001, 00374645/0001, 00374648/0001, 00374650/0001, 00374322/0002, 00374615/0001, 00374616/0001, 00374617/0001, 00374619/0001, 00374633/0001, 00374634/0001, 00374635/0001, 00374636/0001, 00374637/0001, 00374644/0001, 00374647/0001, 00374652/0001, 00374654/0001, 00374655/0001, de fecha 18 de febrero de 2011.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201708173** de fecha 31 de julio de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 6, Manzana 1, Etapa 3, del Fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 2,285.00 m², setenta y tres (73) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/633/2017, de fecha 30 de agosto de 2017 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio de tipo Residencial denominado “LIVENZA”, propuesto en el Fraccionamiento La Vista Residencial con clave catastral 140108401131083, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700113** de fecha 21 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de Tipo Residencial denominado “**LIVENZA**”, ubicado en Avenida La Vista sin número, Lote 06, Manzana 01, Fraccionamiento la Vista Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**73 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 **LIVENZA**, 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 **LIVENZA**, la siguiente cantidad:

(Ciento veintinueve mil doscientos ochenta y dos pesos 95/100 M. N.)

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- ## ACUERDO

CUARTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas y/o el organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo al trámite de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, la factibilidad y el proyecto de electrificación autorizados por la Comisión Federal de Electricidad.

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

SÉPTIMO. 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.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 30 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. Iván Alighieri Vázquez Casas, Representante Legal de la empresa denominada Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 18 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**

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 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 36.00 m² y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4), el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II Y VIII, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7, 51, 52, 54 Y 65 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 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, 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. 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.
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables.
4. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
5. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.
6. Que a través de los escritos de fechas 9 de septiembre de 2011, 11 de diciembre de 2012 y 11 de abril de 2017, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento el C. Álvaro Arciniega Cervantes solicita la adquisición del microlote ubicado en calle Montesacro número 10, Lote 23, Manzana XXII, Módulo “H”, del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional San Pedrito Peñuelas, identificado con clave catastral número 140100131066135, encontrándose radicado dicho asunto en el expediente 187/DAI/2011.

7. Que derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/1028/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, solicito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada; Dependencia que da contestación a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0848/2017 de fecha 10 de julio de 2017, a través del cual remite la opinión técnica con número de folio 152/2017, documento que se cita a continuación:

“..ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Álvaro Arciniega Cervantes, Ratifica su solicitud respecto a la Adquisición de un microlote, ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 31 066 135 con superficie de 36.00 m².

Lo anterior en virtud de diversas peticiones ingresadas a la Secretaría del Ayuntamiento, las cuales por falta de continuidad administrativa impidieron la conclusión del procedimiento, siendo la intención del solicitante la de fusionar dicha área, con el predio colindante ubicado en la calle Montesacro N° 10 correspondiente al lote 23 de la Manzana XXII, Módulo H, en la Delegación Municipal Epigmenio González.

2. El Municipio de Querétaro acreditó en su momento la propiedad de las áreas verdes y equipamiento urbano de la Primera Etapa del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante la escritura pública No. 14,734 de fecha 9 de diciembre de 1993, expedida por la Notaría Pública Número 16, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 134 Libro 102-A tomo XXXIV, mediante la cual la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI) transmite al Municipio de Querétaro las siguientes superficies:

Áreas Verdes	50,399.36 m ²
Equipamiento Urbano	29,232.00 m ² en la manzana XX 29,272.00 m ² en la manzana XXI
Vialidades	115,671.00 m ²

3. El área solicitada para ser adquirida por el solicitante, corresponde a una fracción del área verde, señalada en el plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, ubicada al interior de la Manzana XXII, Módulo “H” y se ubica en la parte posterior del lote 23 propiedad del solicitante, dicha fracción cuenta con una superficie de 36.00 m².
4. El C. Álvaro Arciniega Cervantes, acreditó la propiedad del lote 23 manzana XXII, Modulo H, ubicado en calle Montesacro N° 10 del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante escritura pública 14,818 de fecha 23 de mayo de 2011, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria titular de la Notaría Pública número 18 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 62402 de fecha 26 de octubre de 2011.
5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 009/0002, se encontró que el Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas se encuentra ubicado en una zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4).
6. De revisión al plano de lotificación del fraccionamiento se observó que fue desarrollado con la conformación de módulos en los que se distribuyeron las áreas verdes de manera diseminada, algunas colindantes con lotes habitacionales y otras separadas con andadores peatonales, dentro de las áreas verdes referidas se encuentra el área en estudio, derivado de lo anterior el área que se pretende adquirir, una fracción con superficie aproximada de 36.00 m², misma que se ubica en la colindancia oriente localizada en la parte posterior del lote propiedad del solicitante.
7. Por la ubicación de dichas áreas verdes al interior de los módulos, los propietarios de predios colindantes han habilitado algunas de estas áreas, ocupándolas paulatinamente a través de delimitaciones o con construcciones, dado que no conforman espacios adecuados para integrarlos a actividades de esparcimiento de los colonos al estar al frente o bien a los costados de sus propiedades, y toda vez que su habilitación y mantenimiento tendrían un alto costo para el municipio, por lo que no se considera como estratégico conservar dichas áreas para el Municipio, en base a lo cual el municipio autorizó enajenaciones previas a favor de particulares a fin de incorporarlas a sus propiedades, modificando su uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), similar a la del lote al que se fusionan.

Debido a la partida urbanística de distribución de las áreas verdes al interior de los módulos y la superficie con que cuentan, no conforman espacios adecuados para integrarlos a actividades de esparcimiento a favor de los colonos, por lo que su habilitación y mantenimiento tendrían un alto costo para el municipio, en base a lo cual no se considera como estratégico conservar dichas áreas por parte del Municipio, por lo que se autorizaron enajenaciones previas de las mismas a favor de particulares a fin de

incorporarlas a sus propiedades, modificando su uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4), similar a la del lote al que se fusionan.

8. De inspección a la zona para conocer las condiciones actuales del área solicitada para ser adquirida, se observó que el área solicitada, se encuentra libre de construcción, con el uso de área verde en mal estado de conservación, observándose vegetación a nivel de matorrales y hierva al interior del predio. Así mismo se observan diversas fracciones de las áreas verdes invadidas por los vecinos colindantes dentro del módulo al frente de sus propiedades. Al interior del módulo se cuenta con alumbrado público, y servicios de infraestructura como de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, con una superficie de rodamiento al interior del módulo con empedrado, en la que se ubican las áreas de estacionamiento.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la venta a favor del C. Álvaro Arciniega Cervantes, de una fracción con superficie de 36.00 m² del área propiedad municipal destinada a área verde, ubicada al interior del módulo H manzana XXII del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, para fusionarse con el predio colindante de su propiedad ubicado en la calle Montesacro N° 10 correspondiente al lote 23 de la Manzana XXII, Módulo H, en la Delegación Municipal Epigmenio González; para conformar una unidad topográfica.**

Lo anterior en virtud que por su ubicación y superficie, no se considera como estratégica dicha área para el Municipio a efecto de otorgar áreas verdes para los colonos del fraccionamiento, ya que se dificulta su mantenimiento y no cumple con condiciones adecuadas para su habilitación como servicio público al tratarse de áreas diseminada, así mismo y de autorizarse la enajenación del predio al particular, se recomienda que el uso de suelo sea modificado a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4), similar al que cuenta el predio al cual se incorporaría, sin embargo se recomienda condicionar a lo siguiente:

- Para la venta del predio, se debe someter a los procedimientos dispuestos por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y Legislación Vigente Aplicable, o en su caso a través de un programa de enajenación de predios municipales.
- De así considerarlo, la enajenación del predio queda condicionada a que el predio en venta se incorpore con el predio de la solicitante a fin de que no especule con su adquisición, debiendo el promotor una vez concluidos los tramites de su adquisición, tramitar la fusión del predio adquirido, no existiendo obligación alguna adicional por parte del municipio de Querétaro.
- La superficie, medidas y colindancias físicas del predio, deberán ser definidas por la Secretaría de Administración Municipal, previa realización de los trabajos técnicos necesarios, tomándose como válidos los datos que estos arrojen.
- Respecto al valor del monto a cubrir por el pago del área solicitada en venta, se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, la Dirección Municipal de Catastro Municipal.
- Se deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente, para lo cual se propone se destine para la adquisición de predios para reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o bien para la habilitación de espacios en zonas carentes de infraestructura de equipamiento.
- La vigencia y los términos del contrato de venta serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido en la normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su pago y adquisición, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General.
- En caso de autorizarse la enajenación del predio, el adquiriente del predio debe coordinarse tanto con la Secretaría de Administración, como con la Oficina del Abogado General, a fin de que se lleve a cabo el proceso de escrituración del predio adquirido, conforme a los procedimientos administrativos que se lleven a cabo a través de las dependencias referidas.
- En el caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

- 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...”.

8. Que derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/1036/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, solicitó a la Secretaría de Administración emitiera su opinión al respecto, Dependencia que da contestación a través del oficio DAPSI/DABMI/CIBI/955/2017 de fecha 26 de mayo de 2017, mediante el cual remite la opinión técnica con número de folio 021/2017

9. Mediante el oficio DAPSI/DABI/2515/2017 de fecha 7 de diciembre de 2017, remitido a la Secretaría del Ayuntamiento por la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos se recibió el Avalúo practicado al predio ubicado en Calle Montesacro número 10, Lote 23, Manzana XXII, Módulo “H”, del Fraccionamiento lomas de San Pedrito Peñuelas, emitido por el MC. Ing. Ruy J. Madero García, Perito Valuador con cedula profesional valuador número 2651376 arrojando como valor comercial la cantidad de 67,000.00 (sesenta y siete mil pesos 00/100 M.N.), avalúo validado por la Dirección Municipal de Catastro según oficio número DMC/DPYAC/5074/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017; sin embargo y toda vez que la Secretaría de Administración no ha dictaminado el valor de dicho predio, dicha dependencia deberá emitir el dictamen de valor correspondiente, así como el criterio de racionalización a efecto de que se determine el valor de la enajenación; misma que deberá ser notificada al Solicitante, en el entendido que de ser necesario la actualización al avalúo comercial, éste será a costa del Municipio de Querétaro.

10. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones técnicas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sostenible y Secretaría de Administración, 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 el oficio SAY/317/2018 de fecha 24 de enero de 2018, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

11. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la enajenación onerosa mediante venta directa y el Cambio de Uso de Suelo del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, identificado con clave catastral 14 01 001 31 066 135 con superficie de 36.00 m²...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, en el Punto 11, Apartado IV, Inciso 19 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la enajenación onerosa mediante venta directa del microlote ubicado en Av. Montesacro No. 10, al interior del módulo H del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 36.00 m² y Cambio de Uso de Suelo del mismo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4), de conformidad con la opinión técnica 152/17 citadas dentro de los considerando 7 y 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Cambio de Uso de Suelo que se otorga es con la finalidad de que dicha superficie sea incorporada a la propiedad del solicitante de conformidad a lo señalado en la opinión técnica 152/2017 citada en el considerando 7 del presente Acuerdo, por lo que no se genera pago de derechos por dicho concepto, en el entendido que no podrá darse un uso distinto al aquí autorizado.

TERCERO. Se faculta a la Síndico Municipal, para que suscriba el contrato respectivo en representación del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a dar cumplimiento a lo señalado en el considerando 9 del presente acuerdo y asimismo emita la liquidación de pago correspondiente y notifique al interesado el monto del pago que deberá realizar.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la enajenación correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, 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 interesado hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público al dominio privado el predio objeto del presente instrumento, misma que surtirá sus efectos legales una vez que se haya formalizado la operación traslativa de dominio que recaiga sobre el predio en cuestión; y una vez formalizada la enajenación, proceda a la baja en los registros e inventarios del bien inmueble de referencia; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. El solicitante deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en el presente acuerdo asimismo realizara el pago correspondiente en una sola exhibición el valor total del predio objeto de la presente Autorización, en un plazo que no exceda de 8 días hábiles a partir de la notificación de la actualización del avalúo que realice la Secretaría de Administración.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas informe al interesado el número de la cuenta en la cual deberá depositarse la cantidad correspondiente a la enajenación del predio objeto del presente Acuerdo.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Administración de seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

DÉCIMO PRIMERO. El incumplimiento por parte del solicitante a cubrir el monto de la enajenación en los plazos y términos establecidos, dará lugar a la Revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al solicitante, 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 del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de ingresos, Oficina del Abogado General, Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, Delegación Municipal Epigmenio González y al C. Álvaro Arciniega Cervantes...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de Febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a .86 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, Altura Máxima Permitida a 16.90 así como la eliminación de restricción frontal, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 06 013 013, ubicado en Avenida Corregidora Sur, Número 169, colonia Aragón, 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 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 y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
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 05 de Diciembre del año 2017, la C. Verónica Ruíz Ramírez, en carácter de propietaria del inmueble ubicado en Avenida Prolongación Corregidora Sur, número 169, Colonia Aragón, identificado con clave catastral 14 01 001 060 13 013, Delegación Municipal Centro Histórico, solicita: “... la modificación a la normatividad por zonificación respecto de la Altura máxima permitida de 10.5 m a 16.90 m.; Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.60 a 0.86; Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.80 a 2.00 y Coeficiente de Absorción de Suelo de 12.50% a 8.31%;... y eliminar las restricciones de tres metros al frente y tres metros en colindancia posterior.”; radicándose el expediente **349/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 9,541 de fecha 7 de Octubre del año 2005, pasada ante a fe del licenciado Roberto Loyola Vera, titular de la notaría número 35 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle Prolongación Corregidora Sur, número 169, Colonia Aragón, identificado con clave catastral 14 01 001 06 013 013, Delegación Municipal Centro Histórico, con una superficie de 287 m², documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real 0000179484 con fecha 14 de Diciembre del año 2005.

7. Mediante oficio SAY/DAI/55/2018, de fecha 18 de Enero del año 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. 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 autorización a la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a .86 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, Altura Máxima Permitida a 16.90 así como la eliminación de restricción frontal, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 06 013 013, ubicado en Avenida Corregidora Sur, Número 169, colonia Aragón, Delegación Municipal Centro Histórico.; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, la **C. Verónica Ruiz Ramírez, solicita la modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6 a .86, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.0, incremento de altura máxima permitida de 10.50 metros a 16.90 metros, eliminación de restricción frontal de 3.00 metros a 0.00 metros, para el predio ubicado en Avenida Corregidora Sur N° 169, identificado con clave catastral 14 01 001 06 013 013, Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior derivado del interés del promovente, de regularizar la construcción de una edificación de cuatro niveles, que llevó a cabo en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del inmueble ubicado en Prolongación Corregidora Sur N° 169, a favor de la C. Verónica Ruiz Ramírez, mediante escritura 9,541 de fecha 7 de octubre de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad, bajo el Folio Real 179484/3 de fecha 14 de diciembre de 2005.
De acuerdo con lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio en estudio, cuenta con una superficie de 287.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 06 013 013.

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observo que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 12 de marzo de 2010, emite el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro 2010-890, documento en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. sobre vialidad primaria urbana (Corredor Urbano).

Derivado de lo cual se señala adicionalmente que analizada su petición, y al contar con antecedente de dictamen de uso de suelo 2599/2008 de fecha 8 de abril de 2008, y con base al estudio de impacto social realizado en la zona y la opinión emitida por la Delegación municipal Centro Histórico (oficio DCH/AC/300/2010 de fecha 3 de marzo de 2010), se dictamina factible otorgar la revalidación de uso de suelo de forma temporal al 3 de marzo de 2011, para un local comercial (miscelánea con veta de cerveza en envase cerrado) anexo a un local de servicios, y para lo cual se le señalaron condicionantes a cumplir.

5. Posteriormente con fecha 6 de abril de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la licencia de construcción LCO201601531, a través de la cual se autoriza la revalidación e 507.88 m² para ubicar un local comercial (miscelánea con venta de cerveza en envase cerrado) y un local de servicios.

6. A través de la Licencia de regularización y terminación de obra LRT201700355, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la licencia y terminación de obra como improcedente, toda vez que se realizaron modificaciones en el proyecto autorizado y la construcción que se llevó a cabo en el predio en estudio, incumpliendo con los parámetros de construcción relativos al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Altura máxima permitida y restricciones de construcción que corresponden para el predio, siendo estos los siguientes: COS .6, CUS 1.8, CAS 12.50 %, porcentaje de área libre de 40 %, altura máxima permitida de 10.50 metros y restricción de construcción al frente del predio de 3.00 metros.

7. En lo que se refiere al proyecto edificado en el sitio, de acuerdo a lo señalado por el promotor en su petición, se desarrollo en planta baja y dos niveles, considerando una doble altura en áreas del primer nivel, así como la edificación a partir del alineamiento, contando a su vez con los siguientes elementos: Planta baja: Área de estacionamiento al que se accede a través de una rampa a desnivel con capacidad para 9 vehículos, Primer nivel: Un local comercial con doble altura, área de escalera, sanitarios: Segundo nivel: Un local de servicios, área de escaleras y sanitarios.

Adicionalmente el promotor señala que de requerir un mayor número de cajones de estacionamiento, está en posibilidad de otorgar espacios en un predio de su propiedad ubicado en la colindancia oriente.

8. Derivado de las modificaciones en su proyecto, se ocuparon parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, por lo que requiere para su regularización modificar la normatividad por zonificación respecto al Coeficientes de Ocupación de Utilización de Suelo, el Coeficiente de Ocupación de Suelo, así como a la altura máxima de construcción permitida y eliminar la restricción de construcción al frente del predio, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.86	+ 0.26
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.00	+ 0.20
Altura máxima de construcción	10.50 metros	16.90 metros	+ 6.40 metros
Restricción Frontal	3.00 metros	0.00 metros	- 3.00 metros

9. El predio cuenta con frente a Avenida Corregidora, vialidad que cuenta con un carácter eminentemente comercial y de servicios, en donde se observan comercios de bajo y medio impacto, así como establecimientos de servicio de diversos giros, siendo Avenida Corregidora, una vialidad de enlace que atraviesa la ciudad e sentido sur – norte, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, con conexión al sur con la Autopista México - Querétaro. Así mismo en el contexto urbano se observa que si bien predominan las construcciones en dos niveles, en predio ubicados al norte sobre la vialidad de acceso, se cuenta con edificaciones tres niveles, con una altura menor debido a que no consideran la doble altura en su interior, donde la totalidad de las construcciones están alineadas al parámetro de la vialidad.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a Avenida Corregidora, localizándose a una distancia aproximada de 50.00 metros de la Carretera Federal 57 (Autopista México – Querétaro), existiendo a sus alrededores, actividades de servicio, como talleres mecánicos, oficinas administrativas, así como comercios, como llanteras, establecimientos de venta de alimentos, y productos del ramo de la construcción, así como papelerías entre otros, adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con el paso frecuente de servicio de transporte público, existiendo en el interior del predio una edificación desarrollada en cuatro niveles.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, **se considera Viable** la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6 a .86, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.0, Incremento de altura máxima permitida de 10.50 metros a 16.90 metros, así como de la eliminación de restricción frontal de 3.00 metros a 0.00 metros, para el predio ubicado en Avenida Corregidora Sur N° 169, identificado con clave catastral 14 01 001 06 013 013, Delegación Municipal Centro Histórico, para regularizar la construcción de una edificación uso comercial y de servicios, que se llevó a cabo al interior del predio, y de considerar viable por parte del H. Ayuntamiento la autorización a los parámetros normativos solicitados, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicita por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

9. Mediante oficio SAY/DAI/56/2018 de fecha 18 de Enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 8, 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/774/2018 de fecha 07 de Febrero del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a .86 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, Altura Máxima Permitida a 16.90 así como la eliminación de restricción frontal, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 06 013 013, ubicado en Avenida Corregidora Sur, Número 169, colonia Aragón, Delegación Municipal Centro Histórico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de Febrero del 2018, en el punto 5, apartado VI, inciso 19, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .86, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, Altura Máxima Permitida a 16.90 así como la eliminación de restricción frontal, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 06 013 013, ubicado en Avenida Corregidora Sur, Número 169, colonia Aragón, Delegación Municipal Centro Histórico; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 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 8 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 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 del 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 Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Centro Histórico y a la C. Verónica Ruíz Ramírez.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE FEBRERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de Febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el predio ubicado en Calle Hacienda Venegas, Número 24, Fraccionamiento Mansiones del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
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 06 de Febrero del año 2018, la C. Lucila Minerva Rodríguez González, solicita: *“...en carácter de propietaria del inmueble ubicado en Calle Hacienda Venegas, Número 24, Colonia Mansiones del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el cual cuenta con un uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), solicito el Incremento de Densidad de Población para desarrollar 2 viviendas y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.71 y un Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.95.”*; radicándose el expediente **14/DAI/2018**.
6. Mediante escritura pública número 5,811 de fecha 22 de Abril del año 1993, pasada ante a fe del licenciado Francisco González Jáuregui, titular de la notaría número 15 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle Hacienda Venegas, número 24, Fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con clave catastral 14 01 001 19 093 030, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 200 m², documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida 127 del tomo VI del libro 91-A, con fecha 8 de Febrero del año 1994.
7. Mediante oficio SAY/DAI/179/2018, de fecha 6 de Febrero del año 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. 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 al Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el predio ubicado en Calle Hacienda Venegas, Número 24, Colonia Mansiones del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Lucila Minerva Rodríguez González, solicita el incremento de densidad de población, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.71 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.95, para desarrollar 2 viviendas, en el predio ubicado en Calle Hacienda de Vanegas N° 24, fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con clave catastral 14 01 001 19 093 030, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, con la finalidad de poder llevar a cabo los trámites correspondientes que le permitan regularizar la construcción de una edificación que se llevó a cabo en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad a favor de la C. Lucila Minerva Rodríguez González, del predio identificado como lote 30, manzana 06, ubicado en Calle Hacienda Vanegas N° 24, fraccionamiento Mansiones del Valle, mediante escritura número 5,811 de fecha 22 de abril de 1993, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco González Jáuregui, Notario Público Titular de la Notaría Número 15, de esta Ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo a Partida 97, Libro 103-A, tomo IV de fecha 8 de febrero de 1994.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 30, manzana 06, ubicado en Calle Hacienda de Venegas N° 24, fraccionamiento Mansiones del Valle, cuenta con una superficie de 200.00 m2.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).
4. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el dictamen de uso de suelo DUS201704582 de fecha 22 de abril de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), adicionalmente se informa que analizada su petición, se considera no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar dos viviendas (casa habitación dúplex), toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el total de usos pretendidos, así mismo se indica en el citado documento, que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.
5. Una vez que se revisó la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, señala que para los predios con uso de suelo Habitacional con Densidad de población de 100 hab./ha. (H1), se consideran los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.5, y una altura máxima de 10.50 metros, o 3 niveles de construcción.
6. De lo anterior y conforme a la densidad de población de 100 hab./ha. establecida para la zona, y superficie de 200 m2 con que cuenta el predio, conforme a la densidad de población de 200 ha./ha para el predio, le es permitido ubicar una vivienda, siendo que para poder regularizar la vivienda adicional desarrollada en el sitio, se requiere de una densidad de población de 400 ha./ha.
7. En lo que se refiere a la construcción existente, el promotor señala que con el objeto de dar un mayor aprovechamiento al predio, desarrollo el proyecto para establecer dos viviendas en planta baja y dos niveles, con la siguiente partida arquitectónica: en planta baja la dotación del área de estacionamiento con capacidad para 4 vehículos cubiertos y un medio baño, con una escalera lateral que comunica con los niveles 1 y 2, donde se llevo a cabo la construcción de una vivienda por nivel, que contaba con los siguientes espacios: vestíbulo, sala, comedor, tres recámaras, la principal con baño vestidor, y un baño completo, ocupando parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, considerando las características de vivienda de tipo residencial.
8. Derivado de lo anterior, para la regularización de la construcción, deberá realizar las adecuaciones necesarias para dar cumplimiento al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, para lo cual requiere que se autorice la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.50	.71	+0.21
Coeficiente de Utilización de suelo (CUS)	1.5	1.95	+ .45

9. El Plan Municipal 2015 – 2018, contempla dentro de sus ejes de acción, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla una edificación para destinarse al desarrollo de vivienda, en una zona ya impactada, que al contar con una ocupación mayor al 95 % de sus lotes, se da un mayor aprovechamiento de la infraestructura ya instalada, lo que permite optimizar los servicios en la zona dando un aprovechamiento integral a la infraestructura y servicios ya instalados.
10. El fraccionamiento Mansiones del Valle corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio, proyectado para establecer viviendas unifamiliares, las cuales se construyeron en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante se encuentran conjuntos habitacionales en la zona norte del fraccionamiento con viviendas tipo dúplex. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Jardines de la Hacienda, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en varios de sus lotes con incidencia sobre la Avenida Prolongación Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal, así como viviendas en condominio con características afines e interconexión de servicios urbanos y de infraestructura, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con el establecimiento de actividades habitacionales, comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en diversos lotes del fraccionamiento.
11. De visita al sitio se verificó que en el predio en estudio, cuenta con frente a la vialidad denominada Hacienda Vanegas, la cual se desarrolla a base de concreto en su arroyo vehicular, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto, adicionalmente se observa que al interior del predio existe una edificación desarrollada en tres niveles, en donde se construyeron dos viviendas, adicionalmente, se tiene que la zona cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez que se llevó a cabo el análisis correspondiente, se considera Viable el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. a 400 hab./ha., así como la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.71 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 a 1.95, para el predio ubicado en calle Hacienda de Vanegas N° 24, fraccionamiento Mansiones del Valle, con superficie de 200.00 m², e identificado con clave catastral 14 01 001 19 093 030; delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y de ser autorizado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes

de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor 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 otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada...”

9. Mediante oficio SAY/DAI/180/2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 8, 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/774/2018 de fecha 07 de Febrero del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el predio ubicado en Calle Hacienda Venegas, Número 24, Colonia Mansiones del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de Febrero del 2018, en el punto 5, apartado VI, inciso 13, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el predio ubicado en Calle Hacienda Venegas, Número 24, Fraccionamiento Mansiones del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 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 8 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 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 del 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 Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la C. Lucila Minerva Rodríguez González."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE FEBRERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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”.