

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 II

ÍNDICE

- 4 Se AUTORIZA la Denominación para el fraccionamiento de tipo Residencial como “Misión La Joya II”; Se AUTORIZA la Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial “Misión La Joya II”; Se AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Misión La Joya II”; Se AUTORIZA la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad, como se señala en el considerando 17 del presente Dictamen Técnico.
- 14 Se AUTORIZA la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Residencial como “Lago de Juriquilla”; Se AUTORIZA la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”; Se AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”; Se AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”; Se AUTORIZA la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 28 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “RESIDENCIAL ZIRAHUEN”, ubicado en calle Peña de Bernal sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “24 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 9 VIVIENDAS”.
- 33 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ALBATROS”, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 3, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “52 VIVIENDAS”.
- 38 Se Autorización de la Denominación para el fraccionamiento de tipo Residencial como “Paseo San Junípero”; Se Autoriza la Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial “Paseo San Junípero”; Se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el fraccionamiento de tipo Residencial “Paseo San Junípero”; Se Autoriza la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Residencial “Paseo San Junípero”, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 48 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “LIVORNO”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 13, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “88 VIVIENDAS”.

- 52 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PERUGIA”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 10, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “114 VIVIENDAS”.
- 56 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MÓDENA”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 12, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.
- 60 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “DONATO”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 11, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “100 VIVIENDAS”.
- 64 Acuerdo por el que se Revocan sus similares autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fecha 14 de agosto de 2012 y 31 de mayo de 2016.
- 67 Acuerdo por el que se Autoriza la donación a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de una fracción con superficie de 3,982.00 m2, de la Parcela 405 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, propiedad del municipio de Querétaro, ubicada en la calle 20 de noviembre s/n, esquina 16 de septiembre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 73 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 84 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano N° 23, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 93 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Privada sin nombre N° 119, Colonia Ejido Modelo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 102 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Paseo Santini, número 101, identificado como lote 96, manzana 8, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la 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 la 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., solicita la **Denominación del fraccionamiento, Autorización de Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Misión la Joya II”**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 12,872 de fecha 09 de julio de 2008, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264456/0003 de fecha 12 de noviembre de 2008, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el señor Ing. Luis Miguel Rivas López, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V., por conducto de su apoderada, la señora María Luisa Rodríguez Pérez, en su carácter de la parte compradora y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 45 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 53,149.59 m2.

2. Mediante Escritura Pública Número 21,319 de fecha 09 de mayo de 2013, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00433850/0004 de fecha 26 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el Señor Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V., por conducto de su apoderado legal el señor Luis Miguel Rivas López en su Carácter de la parte compradora, y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 4,429.60 m2.

3. Mediante Escritura Pública Número 43,388 de fecha 22 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00555756/0001 de fecha 02 de febrero de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia número FUS201600441, de fecha 23 de noviembre de 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, así como su correspondiente plano autorizado, en virtud del cual se autorizó la Fusión de las parcelas 45 y 119, Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro., quedando una superficie total de 57,579.19 m2, a solicitud de CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V., representada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández.

4. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número 2295/17, de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “SERENA RECOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández de Zendejas, Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales.

Asimismo, se otorga al señor **Ing. Luis Miguel Rivas López** y C.P. Camerino Hernández Gamboa: Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

5. Mediante escritura pública número 51,255 de fecha 13 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción, se hace constar la protocolización del plano de deslinde catastral con número DMC2017071 de fecha 20 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, sobre inmueble resultante de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en el cual se determinó que dicho inmueble tiene una superficie real de **57,579.195 m2**, a solicitud de la Sociedad Mercantil CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. de C.V., representada por el señor Alejandro Zendejas Hernández

6. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. P0465/2010 de fecha 14 de junio de 2010, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el fraccionamiento “Misión La Joya”, ubicado en las Parcelas 45, 46 y 52 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

7. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/1274/2016 de fecha 21 de junio de 2016 otorga prórroga de la vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas localizado en las parcelas 45,46 y 52 Z-1 P 5/5, ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 20 de diciembre de 2016.

8. Mediante dictamen número DUS201701571 de fecha 02 de marzo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 345 viviendas en una superficie de 57,579.19m², ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/0831/2017 de fecha 22 de mayo de 2017 otorga la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 106 viviendas localizado en las parcelas 45,46, 52 y 119 Z-1 P 5/5, ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 16 de mayo de 2018.

10. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/1327/2017 de fecha 29 de agosto de 2017 otorga la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas localizado en las parcelas 45,46 y 52 Z-1 P 5/5, ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 21 de febrero de 2018.

11. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1991/2017 de fecha 14 de septiembre de 2017, y plano de fecha 25 de septiembre de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para un desarrollo habitacional con 345 viviendas, localizado en Ejido San Antonio de La Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas.

12. La Comisión Nacional de Agua mediante oficio BOO.921.04.-02802 de fecha 14 de Noviembre de 2017, valida el estudio hidrológico del desarrollo habitacional "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/39/2017 de fecha 24 de noviembre de 2017, emitió la Autorización de Impacto Ambiental para el desarrollo habitacional "Misión La Joya II" en una superficie de 57,579.19 m² en el que se incluyen 320 viviendas, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1543/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad, quedando las superficies autorizadas del fraccionamiento de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "MISION LA JOYA II"				
USO		SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	2,624.916	4.56%	6
	EQUIPAMIENTO	2,895.078	5.03%	1
	PLAZA PÚBLICA	651.404	1.13%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	30,037.075	52.17%	317
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,884.045	3.27%	2
AREA NO VENDIBLE	CANAL	28.505	0.05%	1
	VIALIDAD	19,458.172	33.79%	0
TOTAL		57,579.195	100.00%	328

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "MISION LA JOYA II"				
USO		SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	1,172.626	5.78%	1
	EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0
	PLAZA PÚBLICA	651.404	3.21%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	12,260.115	60.40%	125

	RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0
AREA NO VENDIBLE	CANAL	-	0.00%	0
	VIALIDAD	6,212.539	30.61%	0
	TOTAL ETAPA 2	20,296.684	100.00%	127

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "MISION LA JOYA II"				
	USO	SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	1,293.296	3.80%	4
	EQUIPAMIENTO	2,895.078	8.50%	1
	PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	17,550.607	51.54%	190
	RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0
AREA NO VENDIBLE	VIALIDAD	12,314.507	36.16%	0
	TOTAL ETAPA 1	34,053.488	100.00%	195

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 "MISION LA JOYA II"				
	USO	SUPERFICIE	%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	158.994	4.92%	1
	EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0
	PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	226.353	7.01%	2
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,884.045	58.35%	2
AREA NO VENDIBLE	CANAL	28.505	0.88%	1
	VIALIDAD	931.126	28.84%	0
	TOTAL ETAPA 3	3,229.023	100.00%	6

15. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **2,895.078m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **2,624.916 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **651.404 m²**, por concepto de Plaza y una superficie de **19,458.172m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 14 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

16. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado denominado "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son la siguientes:

- Mina Sombrerete
- Mina de Luna
- Mina del Oro
- Mina La Calera
- Mina de Almadén
- Mina El Edén
- Mina de Plata
- Mina Valenciana
- Avenida Real del Monte
- Boulevard Mineral de Pozos

17. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se encontró que las vialidades Mina la Calera y Avenida Real del Monte, corresponden a la continuación de las vialidades autorizadas por el Municipio de Querétaro en el fraccionamiento denominado Misión La Joya I, que colinda al éste del desarrollo inmobiliario en

comento, y que el resto de la nomenclatura de vialidades propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- Mina Sombrerete
- Mina de Luna
- Mina del Oro
- Mina La Calera
- Mina de Almadén
- Mina El Edén
- Mina de Plata
- Mina Valenciana
- Avenida Real del Monte
- Boulevard Mineral de Pozos

18. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO MISIÓN LA JOYA II				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.34	\$66.09	
Mina Sombrerete	\$153.30	\$663.34	\$330.46	\$993.80
Mina de Luna	\$130.27	\$663.34	\$198.28	\$861.61
Mina del Oro	\$130.04	\$663.34	\$198.28	\$861.61
Mina La Calera	\$27.52	\$663.34	\$0.00	\$663.34
Mina de Almadén	\$220.17	\$1,326.68	\$132.18	\$1,458.86
Mina El Edén	\$126.12	\$663.34	\$132.18	\$795.52
Mina de Plata	\$168.30	\$663.34	\$396.55	\$1,059.89
Mina Valenciana	\$179.70	\$663.34	\$462.64	\$1,125.98
Avenida Real del Monte	\$290.35	\$1,326.68	\$594.83	\$1,921.50
Boulevard Mineral de Pozos	\$393.63	\$1,990.01	\$594.83	\$2,584.84
			TOTAL	\$12,326.96

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

DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO	SUPERVISIÓN	ETAPA 1 DEL
\$ 12,829,366.25	x 1.875%	\$ 240,550.617
Total.		\$ 240,550.617

20. 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 Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Reserva del Propietario, del fraccionamiento Misión La Joya II, las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL				
Superficie Vendible Habitacional	30,037.075 M²	X	\$35.464	\$1,065,234.8278
TOTAL			\$1,065,234.8278	

SUPERFICIE VENDIBLE RESERVA DEL PROPIETARIO

Superficie Vendible	1,884.045 M ²	X	\$45.136	\$85,038.255
Reserva del Propietario				

TOTAL \$85,038.255

21. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del fraccionamiento "Misión La Joya II", la cantidad de \$5,530.772

22. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento "Misión La Joya II", la cantidad de \$5,530.772

23. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento "Misión La Joya II", la cantidad de \$2,011.776

Mediante oficio número SAY/120/2018, de fecha 15 de enero de 2018, se informa que el día 11 de enero de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. la **Denominación** para el fraccionamiento de tipo Residencial como **"Misión La Joya II"**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., la **Lotificación** para el fraccionamiento de tipo Residencial **"Misión La Joya II"**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1**, para el fraccionamiento de tipo Residencial **"Misión La Joya II"**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

La presente Licencia tendrá vigencia de 2 años, a partir de la autorización 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.

4. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** del fraccionamiento de tipo Residencial **"Misión La Joya II"**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad, como se señala en el considerando 17 del presente Dictamen Técnico.

5. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **2,895.078m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una

superficie de **2,624.916 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **651.404 m²**, por concepto de Plaza y una superficie de **19,458.172m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 14 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

6. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 18, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 19, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 20, relativo, Superficie Vendible Habitacional y Reserva del Propietario, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 21 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 22 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapas 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento.

7. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, los proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, autorizado por la Comisión Estatal de agua, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

9. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

10. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la Escritura pública número 51,255 de la protocolización del Deslinde catastral del predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

11. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

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

13. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

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

19. Derivado del carácter residencial del fraccionamiento, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. la **Denominación** para el fraccionamiento de tipo Residencial como “**Misión La Joya II**”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., la **Lotificación** para el fraccionamiento de tipo Residencial “**Misión La Joya II**”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1**, para el fraccionamiento de tipo Residencial “**Misión La Joya II**”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

La presente Licencia tendrá vigencia de 2 años, a partir de la autorización del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización deberá 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.

CUARTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** del fraccionamiento de tipo Residencial

“Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad, como se señala en el considerando 17 del presente Dictamen Técnico.

QUINTO. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **2,895.078m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **2,624.916 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **651.404 m²**, por concepto de Plaza y una superficie de **19,458.172m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 14 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

SEXTO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 18, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 19, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 20, relativo, Superficie Vendible Habitacional y Reserva del Propietario, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 21 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 22 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapas 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento.

SÉPTIMO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, los proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, autorizado por la Comisión Estatal de agua, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

NOVENO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

DÉCIMO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la Escritura pública número 51,255 de la protocolización del Deslinde catastral del predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

DÉCIMO PRIMERO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

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

DÉCIMO TERCERO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO NOVENO. Derivado del carácter residencial del fraccionamiento, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales.

VIGÉSIMO. 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 Josefa Vergara y Hernández; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Josefa Vergara y Hernández y al Ing. Luis Miguel Rivas López, representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 18 DE ENERO 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 25 de mayo de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., solicita la **Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m².

DICTAMEN TÉCNICO.

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00192008/004 y 00192009/004 de fecha 02 de octubre de 2014, se hizo constar la protocolización del contrato de compraventa de las parcelas 216 y 217, Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo, a favor de la empresa CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 22,758 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00169483/0005, 00206135/0005, 00169486/0005, 00169482/0005 y 0016948390/0005 de fecha 02 de octubre de 2014, se hizo constar la protocolización del contrato de compraventa de las parcelas 222, 218, 220, 221 y 223 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, a favor de la empresa CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

5. Mediante Escritura Pública número 19,135 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00169487/0004 de fecha 12 de noviembre de 2014, se hizo constar la protocolización del contrato de compraventa de la parcela 219 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, a favor de la empresa CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

6. Mediante Escritura Pública número 17,267 de fecha 13 de enero de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00447754/0003 de fecha 23 de marzo de 2015, se hizo constar la protocolización del contrato de compraventa de la parcela 373 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, a favor de la empresa CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

7. Mediante Escritura Pública número 32,766 de fecha 16 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Inmobiliario 00447754/0004 de fecha 09 de mayo de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2016054 de fecha 22 de agosto de 2016, emitido por la Dirección de Catastro Municipal para las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante Licencia de Fusión de Predios, número **FUS201700012 de fecha 12 de enero de 2017**, la autorización para fusionar las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo

de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con una superficie total de **215,566.548 m².**, autorización protocolizada mediante Escritura Pública número 33,884 de fecha 18 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Inmobiliario 00565800/0001 de fecha 30 de junio de 2017.

9. La Coordinación de la Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio No. DDU/COU/FC/2344/2017, de fecha 24 de mayo de 2017, emitió el Alineamiento Vial para las Parcelas 216,217,218,219,220,221,222,223 y 373 Z-3 P1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en que se indica que el Alineamiento vial a respetar es de 26.00 metros como continuidad de una vialidad perteneciente al Fraccionamiento Cumbres del Lago.

10. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes/ Hectárea y Servicios (H2S), para las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; autorización protocolizada mediante Escritura Pública 34,261 de fecha 3 de julio de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Inmobiliario 00565800/0002 de fecha 07 de agosto de 2017.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201708603 de fecha 31 de julio de 2017, emitió la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo Permitido para un Desarrollo Habitacional con 862 viviendas con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios para el desarrollo denominado **"Lago de Juriquilla"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m², asimismo el promotor deberá de cumplir con cada una de las condicionantes impuestas en este documento.

12. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio con folio DP 083291/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, emite la Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para la parcela 222 del Ejido el Nabo, donde se ubica el desarrollo denominado "Lago de Juriquilla". Así mismo quedan pendientes la presentación por parte del promotor de los proyectos de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla" avalados por dicha dependencia.

13. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/822/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para **556 viviendas**, para las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, quedando pendientes la presentación por parte del promotor de los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", avalados por dicha dependencia.

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/458/2016 de fecha 07 de noviembre de 2016, autorizo en Materia de Impacto Ambiental para una superficie de 152,303.051 m², y exclusivamente para el desarrollo de 278 viviendas y 120 lotes comerciales, pertenecientes al Fraccionamiento "Lago de Juriquilla" y para las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, en cuyo apartado CUARTO, se establece la prohibición para *"...desarrollar obras de acceso y vialidades en el sureste del predio, en tanto no presente el permiso de ocupación de la zona federal emitido por la Comisión Nacional del Agua"*.

15. El promotor No Presenta la Autorización del proyecto de Alumbrado Público del desarrollo denominado Lago de Juriquilla, que deberá ser emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

16. Mediante oficio número B00.921.04.-2315/15 de fecha 24 de agosto de 2015, la Comisión Nacional del Agua emite la validación del Estudio Hidrológico con influencia en la ubicación del fraccionamiento Lago de Juriquilla, bajo la condicionante de no modificar los porcentajes de uso de suelo considerados por la urbanización del predio, ya que impactan directamente en los gastos validados.

17. Mediante oficio B00.921.04.-00442/16 de fecha 02 de marzo de 2016, la Comisión Nacional del Agua estableció el Proyecto de delimitación de arroyos Las Tinajas y El Arenal, ubicados en el predio donde se desarrolla el Fraccionamiento Lago de Juriquilla, documento en el cual se indica lo siguiente:

"La superficie considerada como terreno federal de los arroyos Las Tinajas y El Arenal incluye el área del cauce y sus zonas federales. El predio propiedad de su representada es cruzado por el arroyo Las Tinajas ocupando una superficie de terreno federal de 5331.939 m² y es colindante con la margen derecha del arroyo El Arenal ocupando una superficie de terreno federal de 2901.633 m²."

"Es importante señalar que los terrenos federales de estos arroyos, son imprescriptibles e inalienables por lo que no podrán ser considerados como parte del predio colindante, ni como áreas de donación, debiendo preservarse libres de cualquier obstrucción o construcción, además de que por su funcionalidad no pueden considerarse como infraestructura vial de la propiedad".

18. Mediante oficio B00.921.04.-00665/16 de fecha 30 de marzo de 2016, la Comisión Nacional del Agua emitió el oficio de verificación y colocación de mojoneras para delimitación de las zonas federales en su colindancia con el fraccionamiento Lago de Juriquilla.

19. La Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEMOV/2068/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad Factible exclusivamente para 862 viviendas del desarrollo Lago de Juriquilla, condicionado a cumplir con las medidas de mitigación vial establecidas en dicho oficio, por lo que al desarrollar áreas comerciales y/o de servicios deberán realizar el Estudio de Impacto en Movilidad correspondiente.

20. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. SEDES/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado "Lago de Juriquilla" ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, del que los lotes de uso Condominal son para uso habitacional, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m², quedando las superficies autorizadas del fraccionamiento de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "LAGO DE JURQUILLA"					
	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
AREA VENDIBLE	CONDOMINAL	64,981.27	30.14%	641	10
	HABITACIONAL	63,468.58	29.44%	221	221
	COMERCIAL	7,080.68	3.28%	0	3
DONACION	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	2,268.77	1.05%	0	2
	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	10,778.89	5.00%	0	1
	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	9,643.20	4.47%	0	7
AREA NO VENDIBLE	PASO DE SERVICIO CEA	529.48	0.25%	0	5
	RESERVA FEDERAL	8,255.49	3.830%	0	4
	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	973.35	0.45%	0	1
	VIALIDAD	47,586.84	22.08%	0	0
TOTAL		215,566.55	100.00%	862	254

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	16,605.94	29.12%	56	56
CONDOMINAL	3,740.02	6.56%	30	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	4,201.16	7.37%	0	5
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	10,778.89	18.90%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	1,168.10	2.05%	0	1
AREA COMERCIAL	1,015.09	1.78%	0	1
VIALIDAD	19,511.60	34.22%	0	0
		100.00		
TOTAL ETAPA 1	57,020.80	%	86	65

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	7,587.08	24.11%	27	27
CONDOMINAL	7,512.87	23.88%	84	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	5,241.45	16.66%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	1,100.670	3.50%	0	1
COMERCIAL	-	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	-	0.00%	0	0
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	973.35	3.09%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA	205.67	0.65%	0	2

VIALIDAD	8,844.30	28.11%	0	0
TOTAL ETAPA 2	31,465.39	100.00 %	111	34

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	13,321.21	42.63%	45	45
CONDOMINAL	10,273.68	32.87%	63	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	200.590	0.64%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	-	0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA	169.470	0.54%	0	2
VIALIDAD	7,286.78	23.32%	0	0
TOTAL ETAPA 3	31,251.73	100.00 %	108	51

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4"LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	25,954.35	68.19%	93	93
CONDOMINAL	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	-	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	10.64	0.03%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA	154.34	0.41%	0	1
VIALIDAD	11,944.16	31.38%	0	0
TOTAL ETAPA 4	38,063.49	100.00 %	93	95

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5"LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	-	0.00%	0	0
CONDOMINAL	19,357.59	91.89%	210	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	-	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	1,708.350	8.11%	0	1

VIALIDAD	-	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 5	21,065.94	100.00%	210	2

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 6 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	-	0.00%	0	0
CONDOMINAL	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	4,408.32	100.00%	0	1
VIALIDAD	-	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 6	4,408.32	100.00%	0	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 7 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	-	0.00%	0	0
CONDOMINAL	6,805.41	100.00%	72	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	-	0.00%	0	0
VIALIDAD	-	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 7	6,805.41	100.00%	72	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 8 "LAGO DE JURQUILLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	-	0.00%	0	0
CONDOMINAL	6,428.25	54.87%	72	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	-	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	5,287.18	45.13%	0	1
VIALIDAD	-	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 8	11,715.43	100.00%	72	2

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 9 "LAGO DE JURIQUELLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	-	0.00%	0	0
CONDOMINAL	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	1,657.27	100.00 %	0	1
VIALIDAD	-	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 9	1,657.27	100.00 %	0	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 10 "LAGO DE JURIQUELLA"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	-	0.00%	0	0
CONDOMINAL	10,863.45	89.69%	110	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	-	0.00%	0	0
COMERCIAL	-	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	1,249.32	10.31%	0	1
VIALIDAD	-	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 10	12,112.77	100.00 %	110	2

21. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **10,778.89** m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de **9,643.20** m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de **2,268.77** m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de **47,586.84** m2 por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

22. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades del desarrollo denominado "Lago de Juriquilla" ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Avenida Lago de Juriquilla.
- Circuito Lago Baikal.
- Lago Michigan.
- Lago Victoria.
- Lago Malawi.
- Lago Turkana.
- Lago Aral.
- Lago Ontario.
- Lago Tanganica.
- Lago Superior.

23. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se verifico que la nomenclatura de vialidades propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible autorizar la nomenclatura propuesta y referida en el punto anterior.

24. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO LAGO DE JURIQUELLA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.33	\$66.09	
Avenida Lago de Juriquella	1,534.76	\$9,949.95	\$198.28	\$10,148.35
Circuito Lago Baikal	893.22	\$5,306.64	\$594.83	\$5,901.53
Lago Michigan	280.10	\$1,326.00	\$528.74	\$1,855.41
Lago Victoria	212.85	\$1,326.00	\$66.09	\$1,392.77
Lago Malawi	156.93	\$663.33	\$330.46	\$993.80
Lago Turkana	108.87	\$663.33	\$0.00	\$663.34
Lago Aral	55.59	\$663.33	\$0.00	\$663.34
Lago Ontario	121.70	\$663.33	\$132.18	\$795.52
Lago Tanganica	168.92	\$663.33	\$396.55	\$1,059.89
Lago Superior	121.86	\$663.33	\$132.18	\$795.52
TOTAL				\$24,269.47

25. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1 DEL
FRACCIONAMIENTO**

\$ 17,665,824.14 x 1.875% \$331,234.20

Total. \$331,234.20

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2 DEL
FRACCIONAMIENTO**

\$ 8,590,997.23 x 1.875% \$161,081.19

Total. \$161,081.19

26. 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 Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1, Fraccionamiento "Lago de Juriquella", las siguientes cantidades:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DELA ETAPA 1 DEL
FRACCIONAMIENTO**

Superficie Vendible 16,605.94 m2 x \$35.464 \$588,913.056
Habitacional

T O T A L \$588,913.056

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL CONDOMINAL DE LA ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO

Superficie Vendible Habitacional Condominal	3,740.02 m2 x	\$35.464	\$132,636.069
T O T A L			\$132,636.069

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL DE LA ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO

Superficie Vendible Comercial	1,015.09 m2 x	\$45.1326	\$45,817.102
T O T A L			\$45,817.102

27. 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 Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Habitacional Condominal de la Etapa 2. Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DE LA ETAPA 2 DEL FRACCIONAMIENTO

Superficie Vendible Habitacional	7,587.08 m2 x	\$35.464	\$269,068.205
T O T A L			\$269,068.205

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL CONDOMINAL DE LA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO

Superficie Vendible Habitacional Condominal	7,512.87m2 x	\$35.464	\$266,436.421
T O T A L			\$266,436.421

Quedando pendiente el pago los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 indicadas en el oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado "Lago de Juriquilla", el que deberá de cubrir al solicitar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa.

28. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Lotificación** del fraccionamiento "Lago de Juriquilla", la cantidad de **\$5,530.772**.

29. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1** del fraccionamiento "Lago de Juriquilla", la cantidad de **\$5,530.772**.

30. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2** del fraccionamiento "Lago de Juriquilla", la cantidad de **\$5,530.772**.

31. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Denominación del fraccionamiento y Nomenclatura** de las Vialidades del fraccionamiento "Lago de Juriquilla", la cantidad de **\$2,011.776**.

Mediante oficio número SAY/121/2018, de fecha 15 de enero de 2018, se informa que el día 11 de enero de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 y Asignación de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m².

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Residencial como “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial** denominado **“Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

La presente Licencia tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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.

4. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

La presente Licencia tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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.

5. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el considerando 22 del presente Dictamen Técnico.

6. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **10,778.89 m2**, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de **9,643.20 m2** por concepto de Áreas Verdes, la superficie de **2,268.77 m2** por concepto de Plaza Pública y una superficie de **47,586.84 m2** por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

7. Para dar cumplimiento a 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 del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.

- La cantidad señalada en el considerando 25, relativo a los Derechos de Supervisión de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 26, relativo, Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial, del a Etapa 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 27, relativo, Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal del a Etapa 2 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 28 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 29 y 30 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento
- La cantidad señalada en el considerando 31, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento

Quedando pendiente el pago los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 indicadas en el oficio No. SEDESOC/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”, el que deberá de cubrir al solicitar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa.

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

8. Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales del Fraccionamiento aprobados por el organismo operador correspondiente, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.

9. Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos y de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, así como el de alumbrado público aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.

10. Previo a la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de urbanización de las etapas restantes, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para **el total de viviendas del fraccionamiento.**

11. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial del Fraccionamiento.

12. Previo a la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de urbanización de las etapas restantes, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio de Impacto Ambiental autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, que ampare el resto de las viviendas proyectadas para el desarrollo Lago de Juriquilla.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESOC-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del 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 Artículo 113; 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 y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

20. 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 los cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Residencial como “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial** denominado **“Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

La presente Licencia tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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.

CUARTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 215,566.55 m².

La presente Licencia tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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.

QUINTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a Sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”,** ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el considerando 22 del presente Dictamen Técnico.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **10,778.89** m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de **9,643.20** m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de **2,268.77** m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de **47,586.84** m2 por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

SÉPTIMO. Para dar cumplimiento a 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 del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 25, relativo a los Derechos de Supervisión de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 26, relativo, Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial, del a Etapa 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 27, relativo, Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal del a Etapa 2 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 28 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 29 y 30 relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento
- La cantidad señalada en el considerando 31, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento

Quedando pendiente el pago los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 indicadas en el oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”, el que deberá de cubrir al solicitar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa.

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

OCTAVO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales del Fraccionamiento aprobados por el organismo operador correspondiente, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.

NOVENO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos y de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, así como el de alumbrado público aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.

DÉCIMO. Previo a la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de urbanización de las etapas restantes, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para **el total de viviendas del fraccionamiento**.

DÉCIMO PRIMERO. Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial del Fraccionamiento.

DÉCIMO SEGUNDO. Previo a la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de urbanización de las etapas restantes, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio de Impacto Ambiental autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, que ampare el resto de las viviendas proyectadas para el desarrollo Lago de Juriquilla.

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

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

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

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

DÉCIMO SÉPTIMO. 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 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del 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 Artículo 113; 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 y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

VIGÉSIMO. 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. Una vez autorizado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, y obtenida la Autorización de esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el presente Acuerdo deberá publicarse por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como 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 Santa Rosa Jáuregui y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de la empresa Cecs de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 18 DE ENERO 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; 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.
 - 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;
- VI. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- IV. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- V. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VI. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Oscar Martín Cadena Pérez Representante Legal de la sociedad denominada Tundra Desarrollos, 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 “**RESIDENCIAL ZIRAHUEN**”, ubicado en calle Peña de Bernal sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**24 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 9 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 88,557 de fecha 15 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, titular de la notaria número 7, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00455846/0007 de fecha 27 de enero de 2016, en la que se hace constar el contrato de compraventa del inmueble identificado como Lote 12, de la Manzana 3, Primera Etapa, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad con una superficie de 6,231.77 m², celebrado por una parte la señora María Asunción González Nava como pare vendedora y la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria FEMAC, S.A. de C.V. y la sociedad mercantil denominada TUNDRAS Desarrollos, S.A. de C.V., como parte compradoras.

2. Mediante escritura pública número 91,845 de fecha 19 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, titular de la notaria número 7, de esta demarcación notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la Protocolización del plano y deslinde catastral del levantamiento topográfico con efectos del deslinde catastral identificado con el número de expediente DMC2017003, Tramite 2017-1108, por la Dirección Municipal de Catastro de Querétaro de fecha 17 de noviembre de 2016, del inmueble identificado como Lote de terreno número 12, de la Manzana 3, Primera Etapa, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad con una superficie de **6,262.790 m²**, solicitado por la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria FEMAC, Sociedad Anónima de Capital Variable y por la sociedad mercantil denominada Tundra Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 30,279 de fecha 13 de septiembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo De La Garza Marroquín, Abogado y Notario Público número 33, del Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, Inscrito en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil Electrónico Número 30594*1, de fecha 17 de octubre de 2013, se hace constar la Constitución de una sociedad mercantil, denominada Inmobiliaria FEMAC, Sociedad Anónima de Capital Variable

4. Mediante Escritura Pública número 21,490 de fecha 4 de junio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo De La Garza Marroquín, Abogado y Notario Público número 33, del Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, Inscrito en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil Electrónico Número 27335*1, de fecha 11 de agosto de 2010, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada “Tundra Desarrollos”, S.A. de C.V.

5. Mediante Escritura Pública Instrumento número 41,651 de fecha 4 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo De La Garza Marroquín, Abogado y Notario Público número 33, del Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace constar el otorgamiento de un poder especial en cuanto a su objeto pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado a favor del señor Oscar Martín Cadena Pérez para que lo ejerza en representación de la sociedad Inmobiliaria FEMAC, S.A. de C.V., únicamente en relación con el Lote de terreno número 12, de la Manzana 3, Primera Etapa, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad.
6. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes, así como una superficie de 118,949.980 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP-461/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Tundra Desarrollo, S.A. de C.V., que se encuentra ubicado en predio del Lote 12, Manzana 3, de la Calle Peña de Bernal, de la Primera Etapa del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del Municipio de Querétaro.
8. Mediante Escrito de fecha 09 de enero del 2017, emitido por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera Representante Legal de Residencial del Refugio, se autoriza la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento en virtud del oficio VE/1797/2015, expedido por la Comisión Estatal de Aguas, a favor de Inmobiliaria FEMAC, S.A. de C.V. y Tundra Desarrollos, S.A. de C.V., copropietarias del inmueble identificado como Lote 12, Manzana 3, Primera Etapa, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.
9. Mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2017, emitido por el Ing. Gerardo Ramírez Zavala, del Área Técnica de Residencial del Refugio, informa que el proyecto presentado cumple con la Normatividad y Lineamientos vigentes para las instalaciones de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio denominado Condominio Residencial Zirahuen (Lote 12, Manzana 3), ubicado en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en el Municipio de Querétaro, Qro.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709091**, autorizado en fecha 07 de agosto de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 12, Manzana 3, Primera Etapa, con una superficie de 6,262.79 m² del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, un Condominio compuesto por veinticuatro (24) viviendas y nueve (9) departamentos.
11. Mediante oficio número SSPM/DAAP/397/2017 de fecha 2 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominios Habitacional de Tipo Residencial denominado **ZIRAHUEN**, propuesto en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
12. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP09016949002017 de fecha 26 de junio de 2017, otorga el proyecto autorizado para el servicio de electrificación requerido para el Condominio Residencial Zirahúen, ubicado en el Lote 12, Manzana 3, de la Calle Peña de Bernal, de la Primera Etapa del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Municipio de Querétaro.
13. La empresa Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., mediante oficio con número EXP FQ-60-06-2016, de fecha 22 de septiembre de 2017, otorga la viabilidad de los servicios integrales de agua (servicios de agua potable, alcantarillado, tiramiento y disposición de aguas residuales), del Desarrollo Habitacional "Condominio Residencial Zirahuen", para el Lote 12, Manzana 03, Etapa 1 Fraccionamiento Ampliación Residencial El Refugio III, en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro.
14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700085** de fecha 26 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"RESIDENCIAL ZIRAHUEN"**, ubicado en calle Peña de Bernal sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"24 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 9 VIVIENDAS"**.
15. 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, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **RESIDENCIAL ZIRAHUEN**, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 M.N.).

16. 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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **RESIDENCIAL ZIRAHUEN**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	2,950,123.06	x1.875%	\$	55,314.81
--------------------------	----	--------------	---------	----	-----------

Total				\$	55,314.81
--------------	--	--	--	-----------	------------------

(Cincuenta y cinco mil trescientos catorce pesos 81/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“RESIDENCIAL ZIRAHUEN”**, ubicado en calle Peña de Bernal sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“24 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 9 VIVIENDAS”**.

2. 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 de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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 los Considerandos 15 y 16.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible previo a la solicitud para la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de escritura pública número 91,845, en relación a la Protocolización del deslinde catastral, indicada en el Considerado 2.

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. Oscar Martín Cadena Pérez Representante Legal de la sociedad denominada Tundra Desarrollos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“RESIDENCIAL ZIRAHUEN”**, ubicado en calle Peña de Bernal sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“24 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 9 VIVIENDAS”**.

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

Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos 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 esta Secretaría de Desarrollo Sostenible previo a la solicitud para la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de escritura pública número 91,845, en relación a la Protocolización del deslinde catastral, indicada en el Considerado 2.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Arq. Oscar Martín Cadena Pérez Representante Legal de la sociedad denominada Tundra Desarrollos, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 26 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; 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 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:

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

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

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado. De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ALBATROS”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 3, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“52 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

6. Mediante Escritura Pública número 18,571 de fecha 10 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, titular de la notaría número 18, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00526549/002, 0052655/002, 00526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001, 00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533140/0001, 00533149/0001, 00533150/0001, 00533151/0001, 00533152/0001, 00533153/0001, 00533154/0001, 00533155/0001, 00533156/0001, 00533157/0001, 00533158/0001, 00533159/0001, 00533160/0001, 00533161/0001, 00533162/0001, 00533163/0001, 00533164/0001, 00533165/0001, 00533166/0001, 00533167/0001, 00533168/0001, 00533169/0001, 00533170/0001, 00533171/0001, 00533172/0001, 00533173/0001, 00533174/0001, 00533175/0001, 00533176/0001, 00533177/0001, 00533178/0001, 00533179/0001, 00533180/0001, 00533181/0001, 00533182/0001, 00533183/0001, 00533184/0001, 00533185/0001, 00533186/0001, 00533187/0001, 00533188/0001, 00533189/0001, 00533190/0001, 00533191/0001, 00533192/0001, 00533193/0001, 00533194/0001, 00533195/0001, 00533196/0001, 00533197/0001, 00533198/0001, 00533199/0001, 00533200/0001, 00533201/0001 de fecha 06 de junio de 2016, se hace constar la Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización para la venta de lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, ubicado en las fracciones F1-135, F1-136, F1-141 Y F1-142, del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

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

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201507769** de fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 3, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 7,864.90 m², cincuenta y dos (52) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

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

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

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700136** de fecha 13 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de Tipo Popular denominado **“ALBATROS”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 3, Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“52 VIVIENDAS”**.

14. 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, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **ALBATROS**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.).

15. 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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **ALBATROS**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	2,466,914.99	x1.875%	\$	46,254.66
Total					\$ 46,254.66

(Cuarenta y seis mil doscientos cincuenta y cuatro pesos 66/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ALBATROS”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 3, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“52 VIVIENDAS”**.

2. 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 de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 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 al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ALBATROS”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 3, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“52 VIVIENDAS”**.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 25 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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la 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 la 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 19 de diciembre de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, representante Legal de Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., Representante Legal del Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, solicita la **Denominación del fraccionamiento, Autorización de Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Paseo San Junípero”**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 23,988 de fecha 21 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 26 de octubre de 2010, se hace constar que comparecen Servicios Corporativos Javier S.A.P.I. de C.V. y Servicios Administrativos Javier S.A. de C.V., ambas representadas por César Pérez Barnés y Alfredo Castellanos Heuer, a fin de otorgar la constitución de: Casas Javier de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública Número 18,566 de fecha 06 de mayo de 2016, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 18 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, de la que es titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00248758/0012 de fecha 05 de octubre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago, Identificado bajo el número 2784, que celebran: La sociedad mercantil denominada Inmobiliaria El Batán S.A. de C.V., representada por el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez en su carácter de “Fideicomitente y Fideicomisario A”, la sociedad mercantil denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., representada en forma mancomunada por Eugenio Garza y Garza y César Pérez Barnés en su carácter de “Fideicomitente y Fideicomisario B y Depositario” y Banco Invex S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Delegado Fiduciario el señor Octavio Esquivel Mañón como el “Fiduciario”, conformando el patrimonio del fideicomiso el inmueble identificado como Lote marcado con la letra A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca, en esta ciudad, la cual tiene una superficie de 121,738.9 m²

3. La Secretaría de Planeación y Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, emitió plano de Deslinde Catastral folio DMC2016021 de fecha 26 de octubre de 2016, sobre el inmueble identificado con la clave catastral 140108401097001, ubicado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

4. Mediante Escritura Pública Número 42,405 de fecha 22 de noviembre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00248758/0013 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización del plano de deslinde catastral de fecha 26 de octubre de 2016, emitido por la Secretaría de Planeación y Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, sobre el inmueble identificado como Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, en el cual se determinó que dicho cuenta con una superficie real de 121,823.917mm², que realizó Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, representado en este acto por la sociedad mercantil denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., a su vez representada por su apoderado legal el Arq. Aarón Guevara Vega.

5. Mediante Escritura Pública Número 51,122 de fecha 07 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, se hace constar el poder especial limitado en cuanto a su objeto, que otorga la Institución Bancaria Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago identificado con el número 2784, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios, los señores Pedro Izquierdo Rueda y Ricardo Calderón Arroyo, a favor de Casa Javier de Querétaro, S.A. de C.V., que a su vez estará representada por el Arquitecto Lizardo Antonio de Anda Garza.

6. Mediante Escritura Pública Número 69,947 de fecha 08 de mayo de 2017, ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 123401*1, fecha 23 mayo 2017, se hace constar la comparecencia de los señores Cesar Pérez Barnés y Alfredo Castellanos Heuer, ambos en su carácter de Apoderados, con poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y para otorgar y revocar poderes de las siguientes empresas :

- CASAS JAVIER DE QUERETARO S.A. DE C.V.

- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JAVER S.A DE C.V.
- URBANIZACIONES JAVER DEL NORESTE S.A DE C.V.

Otorgando poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y actos de dominio, en favor del señor Lizardo Antonio de Anda Garza.

7. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. P1846/2014 de fecha 03 de noviembre de 2014, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el lote que se pretende fraccionar localizado en el Blvd. Anillo Vial II Fray Junípero Serra, ubicado en el lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

8. Mediante dictamen número DUS201609004 de fecha 06 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 974 viviendas y 5 lotes comerciales y de servicios en una superficie de 121,823.92 m2, en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. La Comisión Federal de Electricidad mediante Vo. Bo. de fecha diciembre de 2016, emitió planos autorizados para trámites ante otras dependencias el lote que se pretende fraccionar localizado en el Blvd. Anillo Vial II Fray Junípero Serra, ubicado en el lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

10. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado mediante expediente número EXP. FQ-64-10-16 de fecha 03 de abril de 2017, otorga la factibilidad para el suministro de los servicios de Agua potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el desarrollo habitacional Paseo San Junípero a realizarse sobre una superficie de 121,738.9 m2 compuesto por 436 viviendas, 3 albercas, 3 palapas, 1 palapa general y una caseta de acceso principal en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

11. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado a través de su Área Técnica, autoriza los proyectos de infraestructura de Drenaje Pluvial, Agua Potable y Drenaje Sanitario para 436 viviendas, una caseta de vigilancia y 7 casas club, mediante oficio de fecha 20 de abril de 2017, mismos que cuentan con las especificaciones técnicas requeridas para el Fraccionamiento Paseo San Junípero, a ubicarse en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

12. La Comisión Estatal de Infraestructura, a través de la Subcoordinación de Conservación y Maquinaria, mediante oficio CEI/SCM/DPP/766/2017 y planos debidamente sellados y firmados de fecha 27 de junio de 2017, autoriza con vigencia de un año la construcción de un acceso al fraccionamiento Paseo San Junípero, ubicado en la Carretera Estatal No. 40 "Anillo Vial Fray Junípero Serra II", km. 9+684, a nivel con uso de suelo habitacional del Municipio de Querétaro.

13. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1686/2017 de fecha 26 de julio de 2017, y plano de fecha 17 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para un desarrollo habitacional con 974 viviendas, localizado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas, siendo éste exclusivamente para el desarrollo habitacional, por lo que al desarrollar el área comercial y de servicios, deberá realizar el Estudio de Impacto en Movilidad correspondiente.

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/286/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de Impacto Ambiental para el proyecto habitacional denominado "Paseo San Junípero" que se pretende realizar en un predio con superficie de 115,109.11 m2 para un desarrollo inmobiliario habitacional de 436 viviendas y 5 locales comerciales, ubicado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1486/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, quedando las superficies autorizadas del fraccionamiento de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO PASEO SAN JUNÍPERO				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
Habitacional Condominal	70,979.22	58.27%	3	345
Habitacional Unifamiliar	12,200.67	10.01%	95	95
Comercial y/o Servicios	8,374.16	6.87%	4	0

Servicios AQUAA	400.00	0.32%	1	0
Área Verde	4,873.13	4.00%	8	0
Equipamiento Urbano	3,846.74	3.16%	1	0
Servidumbre de Paso AQUAA	1,726.19	1.42%	1	0
Superficie Transformadores CFE	15.96	0.01%	4	0
Superficie Vial	10,921.27	8.97%	0	0
Superficie Afectada	6,714.80	5.51%	1	0
Servidumbre de Organismo Operador	1,771.78	1.46%	1	0
TOTAL	121,823.92	100.00%	119	440

16. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **3,846.74 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **4,873.13 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **10,921.27 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento.

17. Previo a solicitar la venta provisional de lotes, deberá complementar el 2.84% de la superficie del fraccionamiento por concepto de complemento de área de donación para Equipamiento Urbano y Áreas Verdes, misma que se deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro en base al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, como se señala en oficio SEDESOC/COU/FC/1486/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, referente al Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento.

18. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado, mediante oficio de fecha 06 de diciembre de 2017, otorga la factibilidad para el suministro de los servicios de Agua potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el desarrollo habitacional Paseo San Junípero a realizarse sobre una superficie de 121,823.92 m2 compuesto por 440 viviendas, 3 albercas, 3 palapas, 1 palapa general y una caseta de acceso principal en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

19. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- **Circuito San Junípero**
- **Paseo Real**
- **Paseo Escondido**

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se encontró que la nomenclatura de vialidades propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- **Circuito San Junípero**
- **Paseo Real**
- **Paseo Escondido**

20. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO PASEO SAN JUNÍPERO				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS.	
		\$663.338	EXCEDENTE \$ 66.092	
Circuito San Junípero	1,240.00	7960.06	264.37	\$8,224.42
Paseo Escondido	61.40	663.34	0.00	\$663.34
Paseo Real	192.66	663.34	594.83	\$1,258.17
TOTAL				\$10,145.93

21. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 13,655,410.36	x	1.875%	\$ 256,038.944
Total.			\$ 256,038.944

22. 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 Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Reserva del Propietario, del fraccionamiento Paseo San Junípero, las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar.	12,200.67 M²	X	\$35.464	\$432,684.5608
T O T A L				\$432,684.5608

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL CONDOMINAL

Superficie Vendible Habitacional Condominal	70,979.22 M²	X	\$35.464	\$2,517,207.0580
T O T A L				\$2,517,207.0580

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/ O SERVICIOS

Superficie Vendible Comercial y/ o Servicios	8,374.16 M²	X	\$45.136	\$377,976.0857
T O T A L				\$377,976.0857

23. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del fraccionamiento "Paseo San Junípero", la cantidad de \$5,551.358.

24. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento "Paseo San Junípero", la cantidad de \$5,551.358

25. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento "Paseo San Junípero", la cantidad de \$2,011.77.

Mediante oficio número SAY/488/2018, de fecha 29 de enero de 2018, se informa que el día 26 de enero de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Denominación del fraccionamiento, Autorización de Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su

Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la Autorización de la **Denominación** para el fraccionamiento de tipo Residencial como **"Paseo San Junípero"**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la **Lotificación** para el fraccionamiento de tipo Residencial **"Paseo San Junípero"**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, quedando las superficies como se señalan en el considerando 15 del presente Estudio Técnico.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el fraccionamiento de tipo Residencial **"Paseo San Junípero"**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

4. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** del fraccionamiento de tipo Residencial **"Paseo San Junípero"**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, como se señalan en el considerando 19 del presente Estudio Técnico

5. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **3,846.74 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **4,873.13 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **10,921.27 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 16 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

6. Previo a solicitar la venta provisional de lotes, deberá complementar el 2.84% de la superficie del fraccionamiento por concepto de complemento de área de donación, misma que se deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro en base al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, como se señala en oficio SEDESOC/COU/FC/1486/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, referente al Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento.

7. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 20, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 21, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 22, relativo, Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los Servicios Prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo a los Servicios Prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 25, relativo a los Servicios Prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento.

8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado **"Paseo San Junípero"**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

- 9.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Autorización del proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 10.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Autorización del proyecto de Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 11.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible previo a la autorización de venta provisional de lotes, Avance de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1686/2017 de fecha 26 de julio de 2017, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 12.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la ratificación del Impacto Ambiental por el total de las viviendas, para el fraccionamiento "Paseo San Junípero".
- 13.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
- 14.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 222, 223, 224 y 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 15.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- 16.** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
- 17.** 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.
- 18.** 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.
- 19.** 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.
- 20.** 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 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del 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 Artículo 113; 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 y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
- 21.** Derivado del carácter residencial del fraccionamiento, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales.

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la Autorización de la **Denominación** para el fraccionamiento de tipo Residencial como **“Paseo San Junípero”**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la **Lotificación** para el fraccionamiento de tipo Residencial **“Paseo San Junípero”**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, quedando las superficies como se señalan en el considerando 15 del presente Estudio Técnico.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el fraccionamiento de tipo Residencial **“Paseo San Junípero”**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

CUARTO. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** del fraccionamiento de tipo Residencial **“Paseo San Junípero”**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, como se señalan en el considerando 19 del presente Estudio Técnico

QUINTO. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **3,846.74 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **4,873.13 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **10,921.27 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 16 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

SEXTO. Previo a solicitar la venta provisional de lotes, deberá complementar el 2.84% de la superficie del fraccionamiento por concepto de complemento de área de donación, misma que se deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro en base al Artículo

156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, como se señala en oficio SEDES/DDU/COU/FC/1486/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, referente al Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento.

SÉPTIMO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 20, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 21, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 22, relativo, Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 23, relativo a los Servicios Prestados al Dictamen Técnicos por la Lotificación del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 24, relativo a los Servicios Prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 25, relativo a los Servicios Prestados al Dictamen Técnicos por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

NOVENO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Autorización del proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

DÉCIMO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Autorización del proyecto de Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

DÉCIMO PRIMERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible previo a la autorización de venta provisional de lotes, Avance de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1686/2017 de fecha 26 de julio de 2017, para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la ratificación del Impacto Ambiental por el total de las viviendas, para el fraccionamiento "Paseo San Junípero".

DÉCIMO TERCERO. Conforme a los establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

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

DÉCIMO QUINTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

DÉCIMO OCTAVO. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el

nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

VIGÉSIMO. 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 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del 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 Artículo 113; 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 y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

VIGÉSIMO PRIMERO. Derivado del carácter residencial del fraccionamiento, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 07 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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Popular denominado “**LIVORNO**”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 13, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**88 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes, acordando que la propiedad de los inmuebles se aplican a la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., son los siguientes, los cuales se ubican en el Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote de terreno marcado con el número 14 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 14,029.09 m²; Lote número 15 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 19,438.93 m² y Lote número 16 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 21,044.94 m². Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00551398/0002, 00551399/0002, 00551400/0002, 00551404/0002, 00551405/0002, 00551406/0002, 00551407/0002, 00551408/0002, 00551409/0002, 00551410/0002, 00551411/0002, de fecha 08 de diciembre de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil número: 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de setiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 17 de octubre de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **LIVORNO**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **LIVORNO**.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se

autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **LIVORNO**.

9. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/635/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Desarrollo Habitacional localizado en Carretera Querétaro-Tlacote, Fracción del Polígono 1 de la fracción A, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **LIVORNO**.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705345** de fecha 23 de mayo de 2017, se dictamina factible ubicar en el Lote 13, Manzana I, del fraccionamiento Tres Cantos, con una superficie de 12,112.66 m², un condominio con ochenta y ocho (88) viviendas.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700101**, de fecha 04 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**LIVORNO**", ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 13, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**88 VIVIENDAS**".

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **LIVORNO**.

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

Presupuesto Urbanización	\$	3,039,742.65	x1.875%	\$	56,995.17
Total				\$	56,995.17

(Cincuenta y seis mil novecientos noventa y cinco pesos 17/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**LIVORNO**", ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 13, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**88 VIVIENDAS**".

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**LIVORNO**”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 13, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**88 VIVIENDAS**”.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 30 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Popular denominado “**PERUGIA**”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 10, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**114 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes, acordando que la propiedad de los inmuebles se aplican a la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., son los siguientes, los cuales se ubican en el Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote de terreno marcado con el número 14 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 14,029.09 m²; Lote número 15 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 19,438.93 m² y Lote número 16 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 21,044.94 m². Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00551398/0002, 00551399/0002, 00551400/0002, 00551404/0002, 00551405/0002, 00551406/0002, 00551407/0002, 00551408/0002, 00551409/0002, 00551410/0002, 00551411/0002, de fecha 08 de diciembre de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil número: 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de setiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 17 de octubre de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **PERUGIA**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **PERUGIA**.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **PERUGIA**.

9. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/635/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Desarrollo Habitacional localizado en Carretera Querétaro-Tlacote, Fracción del Polígono 1 de la fracción A, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **PERUGIA**.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705342** de fecha 12 de mayo de 2017, se dictamina factible ubicar en el Lote 10, Manzana I, del fraccionamiento Tres Cantos, con una superficie de 15,209.58 m², un condominio con ciento catorce (114) viviendas.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700098**, de fecha 04 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PERUGIA"**, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 10, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"114 VIVIENDAS"**.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **PERUGIA**.

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,841,198.87	x1.875%	\$ 72,022.48
Total			\$ 72,022.48

(Setenta y dos mil veintidós pesos 48/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PERUGIA"**, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 10, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"114 VIVIENDAS"**.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PERUGIA**”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 10, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**114 VIVIENDAS**”.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 30 DE NOVIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Popular denominado “**MÓDENA**”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 12, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes, acordando que la propiedad de los inmuebles se aplican a la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., son los siguientes, los cuales se ubican en el Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote de terreno marcado con el número 14 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 14,029.09 m²; Lote número 15 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 19,438.93 m² y Lote número 16 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 21,044.94 m². Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00551398/0002, 00551399/0002, 00551400/0002, 00551404/0002, 00551405/0002, 00551406/0002, 00551407/0002, 00551408/0002, 00551409/0002, 00551410/0002, 00551411/0002, de fecha 08 de diciembre de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil número: 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de setiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 17 de octubre de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **MÓDENA**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MÓDENA**.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **MÓDENA**.

9. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/635/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Desarrollo Habitacional localizado en Carretera Querétaro-Tlacote, Fracción del Polígono 1 de la fracción A, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **MÓDENA**.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705340** de fecha 23 de mayo de 2017, se dictamina factible ubicar en el Lote 12, Manzana I, del fraccionamiento Tres Cantos, con una superficie de 15,209.58 m², un condominio con ciento veinte (120) viviendas.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700099**, de fecha 04 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MÓDENA"**, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 12, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **MÓDENA**.

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

Presupuesto Urbanización	\$ 4,111,487.24	x1.875%	\$ 77,090.39
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 77,090.39
--------------	---------------------

(Setenta y siete mil noventa pesos 39/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MÓDENA"**, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 12, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MÓDENA”**, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 12, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“120 VIVIENDAS”**.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 30 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Popular denominado “**DONATO**”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 11, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, 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 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes, acordando que la propiedad de los inmuebles se aplican a la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., son los siguientes, los cuales se ubican en el Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote de terreno marcado con el número 14 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 14,029.09 m²; Lote número 15 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 19,438.93 m² y Lote número 16 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 21,044.94 m². Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00551398/0002, 00551399/0002, 00551400/0002, 00551404/0002, 00551405/0002, 00551406/0002, 00551407/0002, 00551408/0002, 00551409/0002, 00551410/0002, 00551411/0002, de fecha 08 de diciembre de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil número: 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de setiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 17 de octubre de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **DONATO**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **DONATO**.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **DONATO**.

9. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/635/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Desarrollo Habitacional localizado en Carretera Querétaro-Tlacote, Fracción del Polígono 1 de la fracción A, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **DONATO**.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705344** de fecha 25 de mayo de 2017, se dictamina factible ubicar en el Lote 11, Manzana I, del fraccionamiento Tres Cantos, con una superficie de 14,157.66 m², un condominio con cien (100) viviendas.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700100**, de fecha 04 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**DONATO**", ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 11, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**100 VIVIENDAS**".

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **DONATO**.

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

Presupuesto Urbanización	\$	3,760,995.27	x1.875%	\$	70,518.66
Total				\$	70,518.66

(Setenta mil quinientos dieciocho pesos 66/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**DONATO**", ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 11, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**100 VIVIENDAS**".

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**DONATO**”, ubicado en Circuito Canto Catania sin número, Lote 11, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**100 VIVIENDAS**”.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 30 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL 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 16 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Revocan sus similares autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fecha 14 de agosto de 2012 y 31 de mayo de 2016, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 79 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 7 FRACCIONES VII Y IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA OFICINA DEL ABOGADO GENERAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio conforme a la ley y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal, establece que la representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101 lo relativo a los bienes municipales y la manera en que estos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de la leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.

4. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.

5. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

6. 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.

7. Con base en lo señalado en el Artículo 30, del mismo precepto legal invocado en el considerando que precede, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, refiere que se establecerá en el acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.

Precisando que si el donatario no iniciare la utilización del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y sus mejoras pasarán a favor del Municipio. Asimismo implicará los mismos efectos cuando se desvirtúe la naturaleza, el carácter no lucrativo de sus fines, deje de cumplir con su objeto o se extinga. Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

8. El artículo 10 fracción V de la Ley de Procedimientos Administrativos establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, cuando así lo determine el interés público, considerando que toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento genera a cargo del beneficiario, obligaciones que debe satisfacer en el plazo establecido para ello, para el cumplimiento de la finalidad del acto administrativo otorgado a su favor.

9. De conformidad a lo establecido por el Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, en sus numerales 6 y 7, le corresponde a la Secretaría de Administración Verificar que los bienes otorgados en donación sean utilizados conforme a los lineamientos establecidos por el Ayuntamiento; y le corresponde a la Auditoría Superior de Fiscalización del Municipio de Querétaro, vigilar directamente o a través de los órganos de control de las entidades paramunicipales, el cumplimiento de normas y disposiciones sobre uso, conservación, control, régimen y administración de bienes del patrimonio municipal.

10. De conformidad a lo señalado por el numeral 13 y 24 de la Exposición de Motivos del Reglamento Interior de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, así como el artículo 7 fracciones VII y IX, del mismo ordenamiento, es ésta dependencia la competente para Aprobar y ejecutar las estrategias legales en defensa de los intereses municipales y de prevención de riesgos legales; así como Vigilar la integración y sustanciación de los medios de defensa o recursos administrativos cuya tramitación corresponde a la Administración Pública Municipal.

11. Que en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 14 de agosto de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó el Acuerdo relativo a la donación del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en los límites de Hércules y La Cañada a favor de la “Caritas de Querétaro, I. A. P.”, con una superficie de 2,092.14 m2, así como el cambio de uso de suelo del mismo, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

12. Posteriormente, en fecha 31 de mayo de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó la modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de agosto de 2012, descrito en el punto inmediato anterior, debido a datos asentados en el mismo.

13. Mediante escrito de fecha 01 de noviembre de 2017, el Mons. Jose Martin Lara Becerril, solicita la Revocación de los Acuerdos autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fecha 14 de agosto de 2012 y 31 de mayo de 2016.

Lo anterior toda vez que dicha Asociación pretende llevar a cabo la construcción de la “Casa para personas vulnerables”, con la cual se pretende ayudar a hombres, mujeres y niños en cuanto a sus necesidades más elementales de alimentación, vestido, salud y hospitalidad, además de atención psicológica y espiritual; como consecuencia dichos predios resultaron insuficientes al proyecto, al no reunir las características adecuadas para el mismo.

14. Mediante Escritura Pública número 63,000 de fecha 07 de julio de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 16, se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de los Asociados de la persona moral denominada “Caritas de Querétaro I.A.P”, en la que se señala al Mons. Jose Martin Lara Becerril, como integrante del Comité Directivo de dicha institución.

15. Mediante oficio SAY/DAI/2544/2017 de fecha 13 de diciembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración, emitiera un informe interno al respecto, dependencia que mediante oficio DABMI/CIBI/0005/2017 de fecha 02 de enero de 2018 informa que esa dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo la revocación planteada, toda vez que no se llevo a cabo la ocupación del inmueble materia del presente, adicional a que no se formalizó la transmisión de propiedad correspondiente.

Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como las opinión emitidas por la 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, y Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/050/2018 de fecha 09 de enero de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38, fracción II y 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:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

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.

16. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable se lleve a cabo la revocación de los Acuerdos autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fecha 14 de agosto de 2012 y 31 de mayo de 2016, toda vez que la parte donataria es quien solicita la revocación de dichos Acuerdos, manifestando que no le son de utilidad al proyecto a realizar, sumado a que no se llevo a cabo la utilización de dicha superficie...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de enero de 2018, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 7, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Revocación de los Acuerdos de Cabildo autorizados en Sesiones Ordinarias de Cabildo celebradas en fecha 14 de agosto de 2012 y 31 de mayo de 2016, de conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración y lo citado en el Considerando 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Por lo que ve a la Autorización descrita en el Resolutivo Primero del presente Acuerdo, aplicará exclusivamente para los Acuerdos referidos en el Punto 4, Apartado IV, Inciso c) y Punto 3, Apartado II, Punto 7, de los órdenes del día respectivos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en el momento oportuno, realice los trámites correspondientes a efecto de llevar a cabo la incorporación de la superficie materia del presente, al dominio público del Municipio de Querétaro, registrándose dentro de los inventarios de los bienes inmuebles patrimonio del Municipio.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a fin de que si existiera alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales derivados del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito que se dé la debida atención y solución a estas.

QUINTO. Se instruye a la Oficina del Abogado General, a fin de que si existiera alguna inconformidad jurídica derivada del presente Acuerdo, se substancie a través del procedimiento jurídico correspondiente hasta su conclusión.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y a la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, para que, una vez que el inmueble, se encuentre registrado en el patrimonio municipal, de conformidad con sus facultades inherentes, realicen una valoración del mismo a efecto de que el predio sea habilitado para beneficio de la colectividad.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas a través del presente Acuerdo y remita copias de las constancias que acrediten su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas, como lo establece del artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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 notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y a la asociación "Caritas de Querétaro I.A.P." a través de su representante legal...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 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 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la donación a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de una fracción con superficie de 3,982.00 m², de la Parcela 405 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, propiedad del municipio de Querétaro, ubicada en la calle 20 de noviembre s/n, esquina 16 de septiembre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

4. Mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 6 de marzo de 1986, se crea el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, Qro., con personalidad jurídica y patrimonio propio, y cuyos objetivos, entre otros, son: Promover el bienestar social y prestar servicios de asistencia social, atendiendo a las normas que dicten para tal efecto la Secretaría de Salud, la Dirección de Salud del Estado y los Sistemas Nacional y Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia; Apoyar el desarrollo de la familia y de la comunidad; Impulsar el sano crecimiento físico y mental de la niñez.; Crear mejores condiciones de vida para los habitantes del Municipio.

5. Mediante escrito de fecha 03 de mayo de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. M. de J. Josefina Esteva Navarro, Directora General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, solicitó:

“... la donación del inmueble ubicado en Calle 20 de Noviembre esquina 16 de Septiembre, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 3,982 m², en virtud de que en dicho espacio fue construido el Centro Integral de Rehabilitación Regional que opera y administra el Sistema Municipal DIF...”

Radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 103/DAI/2016.

6. En cumplimiento al precepto legal invocado en el Considerando 3, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/857/2016, del 13 de mayo de 2016, solicitó al entonces C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración, informe y consideraciones pertinentes a lo solicitado.

7. En observación a lo ordenado por el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en relación con el 75 fracción XXIV del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Administración, a través del similar DAPSI/DABMI/ABI/0830/2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el 28 de junio de 2016, su opinión relativa a la solicitud, cuyo contenido es el siguiente:

“... a) Status del Inmueble: El predio cuenta con una superficie de 20,000.00 m², del cual actualmente una fracción está ocupada por el “Centro Integral de Rehabilitación Regional CIRRR”, con una superficie de 3,943.18 m² quedando una superficie restante de 16,056.82,

de la que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de Abril de 2016, se autorizó la donación de 5,000.00 m², a favor de la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro.

b) Sugerencias: Es conveniente que para que el Acuerdo de Cabildo autorice la donación se tome en cuenta lo siguiente:

- 1.- Que la fracción de la cual se autoriza la donación tiene frente hacia la calle 20 de Noviembre colindando en uno de sus linderos, con la fracción donada a favor de la Cruz Roja Mexicana la cual quedará definida una vez que se autorice la subdivisión del predio identificando con ello las medidas y colindancias del inmueble.
- 2.- Instruir al Levantamiento Topográfico para definir la superficie real del predio, y en su caso de considerarlo necesario, elevarlo a Deslinde Catastral.
- 3.- Realizar la subdivisión del predio municipal, a fin de desprender la fracción que será objeto de donación, así como especificar a cargo de que dependencia quedara dicha responsabilidad.
- 4.- Especificar a cargo de quien quedaran los impuestos y derechos que se generen por la autorización de la donación, de los trabajos técnicos y de escrituración...”

8. El Municipio de Querétaro, acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 33,212 (treinta y tres mil doscientos doce) del 21 de septiembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Eduardo Luque Hudson, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 30, del Distrito Judicial de Querétaro.

9. Para el caso de Donaciones en donde el uso de suelo requiera su modificación para la realización de su proyecto, se acatará a lo establecido en 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, 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.

10. La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a través del similar SAY/DAI/1209/2016 el 05 de julio de 2016, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1599/2016 de fecha 28 de noviembre de 2016 remite la opinión técnica con folio 227/16, cuyo contenido es el siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la **Lic. M. de J. Josefina Esteva Navarro, Directora General del Sistema Municipal DIF, solicita la Donación de una fracción del predio ubicado en calle 20 de Noviembre esquina con calle 16 de septiembre, con superficie de 3,982.00 m²; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización del estado jurídico, que guarda la edificación en el que operan las instalaciones del Centro Integral de Rehabilitación Regional, operado y administrado por el Sistema Municipal DIF, que se localiza en la superficie de terreno solicitada.

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de la fracción primera de la parcela 405 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 20,000.00 m², mediante escritura 33,212 de fecha 21 de septiembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Eduardo Luque Hudson, Notario Público Adscrito a la Notaría número 30 del Distrito Judicial de Querétaro, escritura sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Del predio propiedad del municipio de Querétaro, solicita la donación de una fracción con superficie de 3,982.00 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que la Parcela 405 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui propiedad del municipio de Querétaro, cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento urbano de planeación, se observa que en áreas destinadas a Equipamiento Institucional (EI) es permitida la ubicación de actividades destinada al sector salud, en base a lo cual sería viable el desarrollo del proyecto que se pretende establecer en el sitio.

4. La Secretaría de Administración, mediante oficio DAPSI/DABMI/ABI/0830/2016 de fecha 24 de junio de 2016, emite la opinión técnica con folio 38/2016, en la que señala que el predio cuenta con una superficie de 20,000.00 m², de la cual, actualmente una fracción del predio está ocupada por el Centro Integral de Rehabilitación Regional (CIRR), con una superficie de 3,943.18 m², quedando una superficie de 16,056.82 m², no obstante, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de Abril de 2016, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la Donación de 5,000.00 m² a favor de la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro.

Adicionalmente la Secretaría de Administración señala que es conveniente que para el Acuerdo de Cabildo que autorice la donación del predio, se tome en cuenta que la fracción de la cual se autoriza la Donación tiene frente hacia la calle 20 de Noviembre, colindando en uno de sus linderos, con la fracción donada a favor de la Cruz Roja, la cual quedará definida una vez que se autorice la subdivisión del predio identificado, en el que se señalen medidas y colindancias, así mismo señala que es necesario que se elabore un levantamiento topográfico para definir la superficie real del predio y en caso de considerarlo necesario, elevarlo a deslinde catastral.

5. El Manual de Salud y Asistencia Social del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se observa que un Centro de Rehabilitación (DIF), es considerado como una Unidad médica donde se proporcionan los servicios de rehabilitación integral no hospitalaria a la población de cualquier edad físicamente discapacitada y con procesos potencialmente invalidantes.

Adicionalmente se tiene que este tipo de espacios, cuentan con áreas para gobierno, valoración médica, evaluación de aptitudes y desarrollo de habilidades para el trabajo, tratamientos, servicios generales, salas de espera y estacionamiento entre otros.

En estos elementos se proporcionan servicios de consulta médica especializada en rehabilitación, de la comunicación humana, neurología, ortopedia y otras; consulta paramédica en psicología y trabajo social; auxiliares de diagnóstico con electromiografía, rayos x y terapias (física, ocupacional y de lenguaje); así mismo, se facilitan prótesis, órtesis y ayudas funcionales; evaluación de aptitudes y desarrollo de habilidades múltiples para el trabajo y gestoría ocupacional.

6. Los parámetros normativos para un Centro de Urgencias (CRM), del referido Manual de Salud y Asistencia Social del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, son equiparables para el uso pretendido conforme a los siguiente elementos :

NIVEL DE ATENCIÓN:	INTERMEDIO (DE 50,001 A 100,000 HABITANTES)
UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS):	CONSULTORIO MÉDICO
SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO:	DE 1,000.00 M ² A 2,500.00 M2
CANTIDAD DE MODULOS RECOMENDABLES	1
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	COMERCIO, SERVICIOS
NÚCLEO DE SERVICIOS:	CORREDOR URBANO, LOCALIZACIÓN ESPECIAL.
UBICACIÓN RECOMENDABLE CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	CALLE PRINCIPAL, AVENIDA SECUNDARIA.

De acuerdo con lo anterior, la fracción del predio propuesta, cuenta con condiciones adecuadas de ubicación y superficie para la actividad propuesta.

7. El predio propuesto en donación se localiza al norponiente de la cabecera de la delegación Santa Rosa Jáuregui, en una zona en proceso de consolidación, en la que se han conformado edificaciones para equipamiento urbano, que proporcionan servicios a nivel deportivo, recreativo, educativo, comercial (mercado) y mortuorio entre otros, con cobertura a nivel de Subcentro Urbano dentro de la cabecera delegacional, a la que se accede a través de la vialidad denominada 20 de Noviembre, la cual da frente a los predios, y que corresponde a una vialidad con conexión hacia la Avenida Independencia, vialidad primaria de Santa Rosa Jáuregui, que a su vez se conecta con el Libramiento Surponiente, vialidad de carácter regional que sirve para dirigir los flujos vehiculares a nivel metropolitano entre los municipios de Querétaro y Corregidora, y a nivel Regional sirve de enlace con los Estados de Guanajuato y San Luis Potosí.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que la fracción del predio en estudio, actualmente se encuentran las instalaciones del Centro Integral de Rehabilitación Regional (CIRR), y el resto del predio se encuentra libre de construcción, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, eléctrica e hidráulica, así como guarniciones y banquetas de concreto al frente de la fracción solicitada en donación.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la Donación a favor del Sistema Municipal DIF, de una fracción con superficie de 3,982.00 m² de la Parcela 405 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui propiedad del municipio de Querétaro, ubicada en la calle 20 de Noviembre esquina con calle 16 de Septiembre; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para regularizar las instalaciones de un Centro Integral de Rehabilitación Regional que opera en el sitio.**

Lo anterior dado que el uso propuesto forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento urbano a nivel de Subcentro Urbano la ciudad, lo que permite ofrecer a la población servicios de rehabilitación integral no hospitalaria a la población de

cualquier edad físicamente discapacitada y con procesos potencialmente invalidantes, lo que fortalece la infraestructura de la zona, al ubicarse el predio en un sitio con conexión directa a vialidades de carácter regional, lo que permitirá tener una movilidad ágil y oportuna con las diferentes comunidades de la zona, así como con la propia cabecera de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con lo que se dará un servicio a nivel metropolitano, lo cual es compatible con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que en su Eje 1 denominado Ciudad Humana tiene como objetivo general el Ampliar el goce y ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condición de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral, y en donde adicionalmente en la estrategia general, se contempla el asegurar el acceso a bienes y servicios básicos. No obstante de autorizarse la donación del predio, se debe condicionar a lo siguiente:

- El solicitante debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo los trámites necesarios para el proceso de escrituración del predio de la fracción a donar, donde los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que se requieran para dotar al predio para las actividades que se generarán en él, correrán a cargo del solicitante, y en 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.
- Una vez que se cuente con la escritura a favor del Sistema Municipal DIF, se debe llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los trámites, y permisos correspondientes para la regularización del Centro Integral de Rehabilitación Regional, para lo cual debe dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta de la institución que recibe el predio en donación, sin que el municipio de Querétaro adquiriera un compromiso adicional al respecto.
- Presentar el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, respecto al proyecto a desarrollar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique para la obtención de la licencia de construcción correspondiente.
- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.
- Adicionalmente derivado del citado artículo, si el donatario no iniciare los trámites de construcción de las instalaciones del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras. Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.
- Deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.
- A fin de contar con la certeza de la ubicación, superficie, medidas y colindancias de la fracción a donar, el solicitante se debe coordinar con la Secretaría de Administración a fin de que se determine la ubicación y se lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios, debiendo ser avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válida la superficie resultante en los mismos.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- 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.

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. Atendiendo al artículo 57 fracción VII del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/857/2016 del 13 de mayo de 2016, a la

Secretaría de Administración, emitiera dictamen de valor de dicha propiedad inmobiliaria, así como el Criterio de Racionalización correspondiente.

12. En razón del considerando que antecede, el 28 de junio de 2016, a través del similar DAPSI/DABMI/ABI/0830/2016, la Secretaría de Administración emitió el Dictamen de Valor correspondiente al predio en cuestión, del cual se desprende lo siguiente:

“Con base en lo anterior expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente;

DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor de \$17,000,000.00 (DICIESETE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) para el predio ubicado en la Calle 20 de Noviembre esquina 16 de Septiembre, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, con clave catastral 140311001269002, con Superficie de 20,000.00 y \$9,270,158.90 (NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 90/100 M.N.), para la construcción de 1,311.68 m2 dando un valor total de \$26,270,158.90 (VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 90/100 M.N.), es procedente; teniendo en cuenta, que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada de la Dirección Municipal de Catastro.

Derivado de lo anterior, se determina que el valor por metro cuadrado es de \$850.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), por lo que el valor proporcional para los 3,943.18 m2, señalados en la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, con Número de Folio 038/2016, de fecha 09 de junio de 2016, es de \$3,351,703.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS TRES PESOS 00/100 M.N.) mas \$9,270,158.90 (NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 90/100 M.N.) de la construcción de 1,311.68 m2, da un total de \$12,621,861.90 (DOCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.) ”.

13. Asimismo, consta Acta circunstanciada de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, del 28 de diciembre de 2016, en el que se emite Criterio de Racionalización respecto a la donación del predio ubicado en calle 20 de noviembre esquina 16 de septiembre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

14. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la Administración Municipal, 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, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/316/2018 de fecha 24 de enero de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opiniones de la Secretaría de Administración y de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la donación a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de una fracción con superficie de 3,982.00 m2, de la Parcela 405 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, propiedad del municipio de Querétaro, ubicada en la calle 20 de noviembre s/n, esquina 16 de septiembre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

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 III, Inciso 17, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN a favor del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, de una fracción con superficie de 3,982.00 m2, de la Parcela 405 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, propiedad del municipio de Querétaro, ubicada en la calle 20 de noviembre s/n, esquina 16 de septiembre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con las opiniones referidas en los considerandos 7 y 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario, realicen los trámites correspondientes a efecto de formalizar la transmisión de la propiedad en Escritura Pública, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir copia certificada debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que actualice el Dictamen de Valor del predio cuya donación se autoriza a través del presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie objeto de donación propiedad del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Si el donatario, le da un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se procederá a la revocación de la presente autorización y las mejoras que se hubieran hecho al inmueble pasarán a favor del Municipio. Las condiciones a que se refiere este resolutivo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

SEXTO. Se instruye al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia; a dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica 227/16 emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada en el considerando 10 del presente instrumento.

SÉPTIMO. El Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, deberá iniciar la utilización de los bienes materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, en un plazo que no excederá de dos años para los bienes sin construir y seis meses para los que tengan construcción contados a partir de la notificación de este Acuerdo, ya que de no hacerlo, los predios que no utilice deberán ser restituidos al Municipio de Querétaro. Así mismo la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado para la realización de las actividades educativas, correrán a cargo del solicitante.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Dirección de Catastro, en coordinación con el promotor para que realicen los trabajos técnicos correspondientes, a efecto de que quede definida la superficie real de la donación en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

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", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma, como lo establece del artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 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, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General, a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro y a la Secretaría de Administración den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Administración, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro...".

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 de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, 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 Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. 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.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 22 de julio del 2016, por la ciudadana María del Pilar Portillo Martín, mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo, de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se radicó el expediente número 80/DAI/2017.
7. Se acredita la propiedad, del predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, a favor de la C. Regina López Camargo, mediante escritura pública 19,513, de fecha 4 de diciembre de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Número 21, de este partido judicial del Centro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el folio inmobiliario 00002399/0003.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 490.00 m², el cual corresponde a un predio destinado para casa habitación.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por la ciudadana Regina López Camargo, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1033/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0060/2017, de fecha 23 de enero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 009/17**, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Regina López Camargo y Francisco Rodríguez Arias, Propietaria y Representante Legal de Mantenimiento de Aire, Refrigeración y Calefacción del Centro, S.A. de C.V., solicitan el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Se acredita la propiedad, del predio identificado como lote 12 de la manzana 35, zona 01, ubicado en calle Antonio de La Torre N° 24, colonia Reforma Agraria, a favor de la C. Regina López Camargo, mediante escritura pública 19,513 de fecha 4 de diciembre de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría número 21, de este Distrito Judicial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 0002399/0003 de fecha 13 de octubre de 2010.

De acuerdo con los datos de la propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 490.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 32 135 012.

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 400 hab./ha. (H4).

4. De revisión a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), es posible ubicar en lotes con superficie menor a 160.00 m², hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² entre los dos locales y vayan acompañados de una vivienda, sin embargo y de acuerdo a lo solicitado por el promotor, se pretende ocupar la totalidad del predio con consultorios médicos, por lo que al no cumplir con dichas disposiciones, el predio solo sería apto para vivienda unifamiliar.

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

6. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores, La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emite el dictamen de uso de suelo No. DUF201306466 de fecha 15 de julio de 2013, documento en el que se señala que el predio se encuentra ubicado en zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4), por lo que al pretender modificar el 100 % del predio de uso habitacional a servicios se dictamina no factible ubicar un local comercial y/o servicios, en el predio en estudio.

7. La Colonia Reforma Agraria corresponde a la zona de Asentamientos Humanos desarrollada en lo que fue el Ejido de Los Olvera, zona que fue regularizada por La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra CORETT, en el que se estableció vivienda de tipo popular, albergando casas habitación desarrolladas en uno y dos niveles de tipo económico, y que con el paso del tiempo en la colonia se ha generado una entremezcla de actividades tanto habitacionales como comerciales y de servicio, en donde dado el origen irregular de la colonia Reforma Agraria, se generó el establecimiento de bodegas y de talleres mecánicos de herrería, etc., de manera dispersa en diversos sitios de la colonia,

no obstante las políticas del citado instrumento de planeación urbana promueven el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios no compatibles, incidiendo sobre las calles locales dentro del que se ubica el predio, lo que limita la proliferación de actividades ajenas a las habitacionales.

A fin de controlar el crecimiento de actividades diferentes al uso habitacional al interior de zonas predominantemente habitacionales, los instrumentos de planeación urbana limita el crecimiento de establecimientos comerciales y de servicios que no sean de tipo básico sobre calles locales al interior de la Colonia, dando prioridad a los usos habitacionales con la que fue concebido, a fin de evitar que paulatinamente se modifique la habitabilidad de la zona.

8. De acuerdo con la información presentada por el promovente, anexa un proyecto en el que se observa que la partida arquitectónica considera su desarrollo en dos niveles, de los cuales en planta baja cuenta con cajones de estacionamiento para seis vehículos, áreas de trabajos de herrería, reparación y mantenimiento de equipos en la parte posterior, con área de espera, sala de juntas, sanitarios y almacén. Así mismo en planta alta se consideran los siguientes espacios: áreas de oficinas y de archivo, con una estructura metálica tipo industrial que cubre la totalidad del inmueble, por lo que no se da cumplimiento a los parámetros del Coeficiente de Ocupación del Suelo que establece la normatividad por zonificación, por lo que no sería viable la regularización de la construcción al no cumplir con el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro.

9. El acceso al predio se genera a través de la Calle Antonio Rivera de la Torre, vialidad secundaria urbana de tipo local, ubicada en una zona que cuenta con un carácter primordialmente habitacional, donde el predio se encuentra en la parte central de la manzana, contando con una construcción reciente que corresponde a una bodega cubierta en la totalidad con una estructura metálica, colindando al en sus laterales y frente del predio con construcciones ocupadas por vivienda en la totalidad de lotes de la zona, haciendo notar que no se considera el uso habitacional para el predio, por lo que dada la ubicación y superficie requeriría la modificación a uso comercial y de servicios de mediana intensidad, con zonificación secundaria para uso Habitacional y de Servicios.

Respecto al uso que genera el predio, corresponde a un local para venta, instalación y mantenimiento a equipos de aire acondicionado, refrigeración e industria, que se otorga en campo, por lo que cuenta con áreas de almacenamiento.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene al interior del predio se cuenta con una construcción, misma que abarca la totalidad del predio, adicionalmente se tiene que el acceso se da a través de la calle Antonio Rivera de la Torre, vialidad desarrollada a base de empedrado que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto deterioradas, así mismo en la zona predomina la vivienda de tipo popular, contando la zona con servicios de infraestructura operando a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **No Viable** el cambio de uso de suelo, de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dada la ubicación del lote en una zona predominantemente habitacional prevista para el desarrollo de vivienda unifamiliar, al no considerar el uso habitacional y con la ocupación de la totalidad del predio con construcción, por lo que no cumple con los lineamientos necesarios para la regularización de la construcción, así como tener acceso a través de vialidades secundarias urbanas (calles locales), sobre las que es necesario promover el ordenamiento urbano conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de la colonia autorizados con un carácter de tipo popular, con una actividad de compraventa y almacenamiento que corresponde a usos considerados como no permitidos en zonas habitacionales, de conformidad con lo referido en la carta urbana de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el Municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple, por lo que la modificación de uso de suelo es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano, mismas que tienen el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales de la Colonia, dentro del que se ubica el predio, el cual cuenta con infraestructura urbana que no está diseñada para actividades comerciales o de servicios de mediana intensidad, lo que conlleva un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales, promoviendo una mezcla inadecuada por la utilización de actividades comerciales y/o de servicios, con el tránsito local que generan los residentes de la colonia, y su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional el que fue autorizado dicha colonia, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocan a los residentes de la colonia, y en donde adicionalmente el predio cuenta con una construcción carente de autorizaciones, que abarca

la totalidad del predio, por lo que no se da cumplimiento a los parámetros normativos considerados en los instrumentos de planeación urbana vigentes, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio.

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...”.

10. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...”

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

13. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por la tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

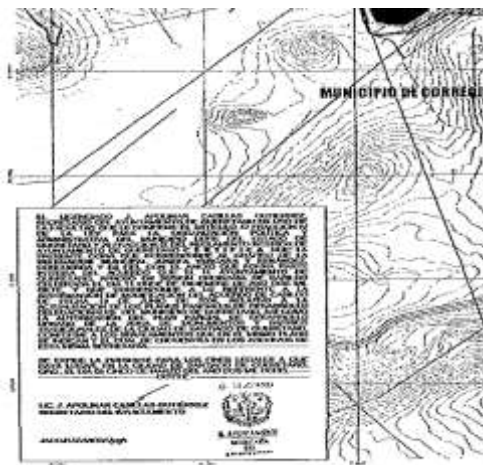
Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”



II. Parte derecha del plano autorizado ("mapa") contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional "Todos por Querétaro" Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Centro Histórico.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
 - H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - PEA Preservación Ecológica Agrícola
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- ER Equipamiento Regional
- EI Equipamiento Infraestructura

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:15000



- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, lugar en

donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 09/18 de fecha 23 de enero de 2018, 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 de 2018, se remitió a la Comisión de Desarrollo Sostenible 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."

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana Regina López Camargo, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 09/18** de fecha 23 de enero de 2018, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en la que se considera como técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio ubicado en Calle Antonio de la Torre No. 24 cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha (H4), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado 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 que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez

que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...”

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, “...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es “todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo”.

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley.” (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)...”.

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández**, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior dada la ubicación del lote en una zona predominantemente habitacional prevista para el desarrollo de vivienda unifamiliar, al no considerar el uso habitacional y con la ocupación de la totalidad del predio con construcción, por lo que no cumple con los lineamientos necesarios para la regularización de la construcción, así como tener acceso a través de vialidades secundarias urbanas (calles locales), sobre las que es necesario promover el ordenamiento urbano conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de la colonia autorizados con un carácter de tipo popular, con una actividad de compraventa y almacenamiento que corresponde a usos considerados como no permitidas en zonas habitacionales, de conformidad con lo referido en la carta urbana de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el Municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de **hasta** 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple, por lo que la modificación de uso de suelo es contrario a las políticas y lineamientos normativos de desarrollo urbano, mismas que tienen el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales de la Colonia, dentro del que se ubica el predio, el cual cuenta con infraestructura urbana que no está diseñada para actividades comerciales o de servicios de mediana intensidad, lo que conlleva un incremento natural de vehículos sobre vialidades locales, promoviendo una mezcla inadecuada por la utilización de actividades comerciales y/o de servicios, con el tránsito local que generan los residentes de la colonia, y su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional el que fue autorizado dicha colonia, generando un impacto urbano y social negativo por las molestias que dichas actividades provocan a los residentes de la colonia, y en donde adicionalmente el predio cuenta con una construcción carente de autorizaciones, que abarca la totalidad del predio, por lo que no se da cumplimiento a los parámetros normativos considerados en los instrumentos de planeación urbana vigentes, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2018, en el Punto 5, Apartado VI, Inciso 31 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Antonio de Torre N° 24, Colonia Reforma Agraria, identificado con clave catastral 14 01 001 32 135 012, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica, referida en el considerando 9 nueve, del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y notifique a la ciudadana Regina López Camargo.”

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 de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano N° 23, 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 Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

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

5. 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.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 14 de agosto de 2017, por el ciudadano Sergio Rolando Zubirán Shetler, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral denominada AXTEL, S.A.B de C.V. solicita el Cambio de Uso de Suelo sobre el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano S/N, Fraccionamiento Carretas Municipio de Querétaro, con una superficie de 1,038.48 m², con clave Catastral No. 140100114015025 cuenta actualmente con un Uso de Suelo H2S (Habitacional y Servicios), mismo que se solicita sea cambiado a Uso de Suelo CS (Comercio y Servicios), se radicó el expediente número 201/DAI/2017.

7. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por la ciudadana Sonia Lugo Arteaga, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1783/2017 de fecha 29 de agosto de 2017, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera la opinión técnica correspondiente a la petición del ciudadano Sergio Rolando Zubirán Shetler, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral denominada AXTEL, S.A.B de C.V., remitiéndose la opinión técnica número **Folio 272/17** con el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1576/2017, de fecha 04 de diciembre de 2017, del cual se desprende lo siguiente:

A N T E C E D E N T E S

“...

1. Legal de la Persona Moral denominada AXTEL S.A.B. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano N° 23, identificado con clave catastral 14 01 001 14 015 025, y superficie de 1,036.48 m²; Delegación Centro Histórico.

Lo anterior como parte del proceso de regularización de los sitios de Telecomunicaciones que administra la empresa en el municipio, toda vez que en el predio en estudio se instaló una estructura que sirve como antena de telecomunicaciones.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano, a favor de Sociedad Anónima Bursatil de Capital Variable (Antes AXTEL, Sociedad Anónima de Capital Variable), mediante escritura pública 4,906 de fecha 27 de diciembre de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Farías Montemayor, Notario Titular de la Notaría número 120 de la ciudad de Monterrey Nuevo León, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano, cuenta con una superficie de 1,036.48 m².

3. Mediante escritura 10,878 de fecha 11 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Farías Montemayor, Notario Titular de la Notaría Publica número 120 de la ciudad de Monterrey Nuevo León, se otorga poder general para actos de administración, delegable, poder general para actos de dominio, delegable, poder general cambiario, delegable, poder general para pleitos y cobranzas, delegable y poder especial para formular y presentar acusaciones, denuncias y querellas delegables, a favor del C. Sergio Rolando Zubiran Sethler, poder que es otorgado por la empresa AXTEL, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Monterrey Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 50328*9 de fecha 20 de abril de 2016.
4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional y Servicios (H2S).

5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201709813 de fecha 8 de agosto de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con servicios hasta 200 hab./ha. (H2S), sobre vialidad primaria existente, adicionalmente en el citado documento se señalan los usos permitidos, dentro de los cuales, no se considera la colocación de estructuras para su operación como antenas de telecomunicación.

Así mismo de revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación, se observa que en la zonificación secundarias de comunicación, las antenas y torres son permitidas en zonas de uso Comercial y de Servicios, siendo dicha zonificación la que pretende el promotor para regularizar la antena, estando prohibida si instalación en zonas habitacionales y de servicios.

6. El predio en estudio forma parte de predios colindantes al norte con lotes de uso habitacional de tipo residencial del fraccionamiento Carretas, en una zona en la que se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad que incluye el Centro Comercial denominado Plaza de Las Américas, así como edificios de oficinas, restaurantes, refaccionarias entre otras, así como con instituciones educativas que proporcionan servicios educativos a nivel de preescolares, primaria (escuela 21 de Marzo) y de nivel medio, al tener acceso a través de la Avenida Ejercito Republicano, vialidad de nivel primario que sirve de conexión hacia la Avenida Constituyentes y la Avenida 20 de Noviembre que comunica a la zona Centro de la ciudad, lo que genera una zona heterogénea de usos mixtos no obstante estar inmersa entre una zona habitacional.
7. En lo que se refiere a la propuesta del promotor, hace mención que en el predio en estudio instaló una antena de telecomunicaciones, mediante una estructura consistente en una torre autosoportada, que una vez revisado el plano que anexa se observa que se encuentra ubicada en la parte central del predio, misma que cuenta con una altura aproximada de 44.00 metros, a una distancia menor a 30 metros del lote posterior en que ubican casas habitación del fraccionamiento Carretas, con instalaciones complementarias, observando en el resto del predio construcciones sin que se informe sobre su actividad y así mismo se encuentra delimitado perimetralmente con bardas propias Respecto a su instalación, el promotor no presenta información sobre los permisos, autorizaciones, dictámenes y licencias correspondientes para su construcción y operación, que incluya el impacto urbano y social que se genera, datos de las características estructurales avaladas por peritos responsables, así como de su cobertura y del periodo en que se colocó, no obstante se estima que lleva operando por un lapso mayor a cinco años, de acuerdo a datos del croquis que presenta.

Es de destacar que de acuerdo al Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro, en su Artículo 27 se verificó lo siguiente:

Artículo 27. La administración municipal considerará como principio precautorio para emisiones electromagnéticas, un diámetro no menor de 50 metros como área de salvaguarda, para la realización de construcciones y funcionamiento de establecimientos comerciales, microindustriales o de servicios, haciendo notar que el predio colinda con predios del fraccionamiento Vista Hermosa, en los que se cuenta con construcción al límite de sus propiedades, siendo al norte colinda con construcciones de uso habitacional a una distancia menor a la señalada.

De lo anterior el promotor no presenta el informe y/o dictamen de la Unidad de Protección Civil, a fin de conocer si existen perturbaciones en cuanto a interferencias electrónicas o de otra índole, así como de los alcances de la antena o torre de comunicación de enlace.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio no cuenta con construcción de edificación alguna. Sin embargo en su interior, se localiza una estructura metálica, que corresponde a una antena de telecomunicación, adicionalmente se observa que la colindancia que da frente al predio, cuenta con bardéo y un portón que delimita la accesibilidad al predio, es de destacar que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Ejercito Republicano, vialidad desarrollada en su arroyo vehicular a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en regular estado de conservación, en una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios, así mismo se observó que la zona cuenta con servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red sanitaria e hidráulica, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, y a una distancia cercana, se cuenta con servicio de transporte, mismo que cuenta con un flujo constante en su paso por la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo Habitacional y servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano N° 23, identificado con la clave catastral 140100114015041, y superficie de 1,036.48 m²; Delegación Centro Histórico, para regularizar la instalación de una estructura correspondiente a una antena de telecomunicación.

Lo anterior toda vez que la antena de telecomunicaciones que pretende regularizar, se encuentra ubicada a una distancia menor de 50 metros, de lotes en los que se ubican casas habitación, por lo que su instalación es contraria a lo indicado en el Artículo 27 del Reglamento Ambiental para el Municipio de Querétaro, el cual refiere que la Administración Municipal considerará como principio precautorio para emisiones electromagnéticas, un diámetro no menor de 50 metros como área de salvaguarda, para la realización de construcciones y funcionamiento de establecimientos comerciales, microindustriales o de servicios, cuestión que no se cumple al colindar con construcciones a una distancia menor a cinco metros, con una estructura instalada sin haber obtenido previamente las autorizaciones correspondientes emitidas por la autoridad municipal, y al no presentar elementos del impacto que su actividad genera, lo que incluye un estudio previo emitido por la Unidad de Protección Civil, que permita garantizar que se cumple con las normas de seguridad correspondiente para su operatividad, así como de perturbaciones, interferencias electrónicas o afectaciones, además de no presentar un estudio o validación de impacto social, respecto al impacto generado por su instalación, por lo que se debe conservar el uso de suelo con que cuenta el predio.

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...”.

9. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

10. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

11. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado 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 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...”

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

12. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por la tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

13. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Centro Histórico, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

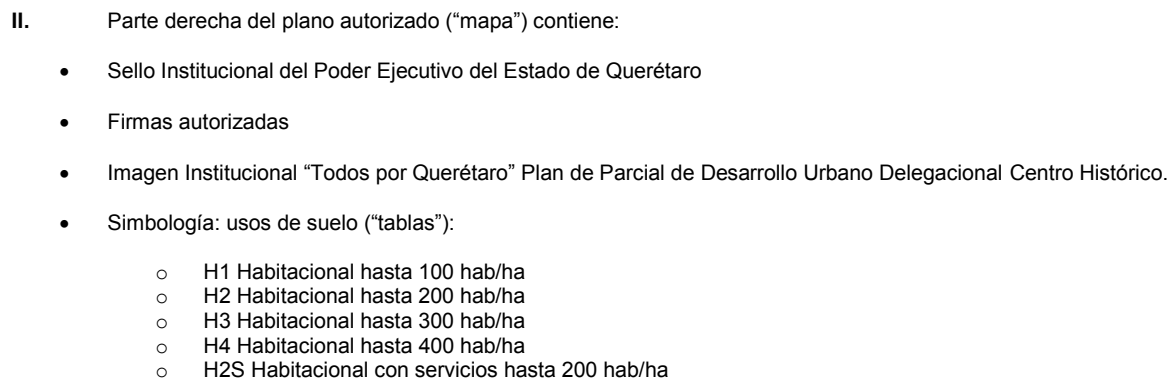
Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”





- H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
- CS Comercio y Servicios
- IL Industria Ligera
- IM Industria Mediana
- IP Industria Pesada

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- ER Equipamiento Regional
- EE Equipamiento Especial
- EIN Equipamiento Infraestructura

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano
- Centro de Barrio

ETAPAS DE DESARROLLO

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:35000

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano N° 23, identificado con la clave catastral 140100114015041, y superficie de 1,036.48 m²; Delegación Centro Histórico, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, Colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Centro Histórico, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

14. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 272/17 de fecha 4 de diciembre de 2017, 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 de 2018, se 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.”

15. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Sergio Rolando Zubirán Shetler, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral denominada AXTEL, S.A.B de C.V., quien solicita el Cambio de Uso de Suelo Habitacional y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano N° 23, identificado con la clave catastral 140100114015041, y superficie de 1,036.48 m²; Delegación Centro Histórico.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 273/17** de fecha 6 de diciembre de 2017, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo de uso para el predio ubicado en Avenida Ejercito Republicano N° 23, identificado con la clave catastral 140100114015041, y superficie de 1,036.48 m²; Delegación Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado 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 que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: “LEY AUTOAPLICATIVA” y “LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR”, a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...”

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, “...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es “todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo”.

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley.” (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)...”.

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los

ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distribución de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico**, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

16. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asunto que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior toda vez que la antena de telecomunicaciones que pretende regularizar, se encuentra ubicada a una distancia menor de 50 metros, de lotes en los que se ubican casas habitación, por lo que su instalación es contraria a lo indicado en el Artículo 27 del Reglamento Ambiental para el Municipio de Querétaro, el cual refiere que la Administración Municipal considerará como principio precautorio para emisiones electromagnéticas, un diámetro no menor de 50 metros como área de salvaguarda, para la realización de construcciones y funcionamiento de establecimientos comerciales, microindustriales o de servicios, cuestión que no se cumple al colindar con construcciones a una distancia menor a cinco metros, con una estructura instalada sin haber obtenido previamente las autorizaciones correspondientes emitidas por la autoridad municipal, y al no presentar elementos del impacto que su actividad genera, lo que incluye un estudio previo emitido por la Unidad de Protección Civil, que permita garantizar que se cumple con las normas de seguridad correspondiente para su operatividad, así como de perturbaciones, interferencias electrónicas o afectaciones, además de no presentar un estudio o validación de impacto social, respecto al impacto generado por su instalación, por lo que se debe conservar el uso de suelo con que cuenta el predio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2018, en el Punto 5, Apartado VI, Inciso 25 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida Ejército Republicano N° 23, Delegación Municipal Centro Histórico. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica, referida en el considerando 8 ocho, del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique a la Persona Moral denominada AXTEL, S.A.B de C.V. a través de su Representante Legal.

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 de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Privada sin nombre N° 119, Colonia Ejido Modelo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

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

5. 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.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 12 de noviembre de 2017, por el Tomás Ornelas Gutiérrez, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), para establecer un local comercial con bodega, para el predio ubicado en Privada sin nombre que se identifica con el N° 119, Colonia Ejido Modelo, con clave catastral 14 01 001 20 261 026, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se radicó el expediente número **114/DAI/2017**.

7. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por la ciudadana Sonia Lugo Arteaga, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1037/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera la opinión técnica correspondiente a la petición del ciudadano Tomás Ornelas Gutiérrez, remitiéndose la opinión técnica número **Folio 273/17** con el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1575/2017, de fecha 05 de diciembre de 2017, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretario del Ayuntamiento, El C. Tomás Ornelas Gutiérrez, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), para establecer un local comercial con bodega, para el predio ubicado en Privada Sin Nombre que se identifica con el N° 119, Colonia Ejido Modelo, con clave catastral 14 01 001 20 261 026, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior derivado de la intención del propietario del predio, de ubicar en el predio en estudio un local comercial, con bodega de almacenamiento.

2. Se acredita la propiedad, del predio lote 26, manzana 09, zona 01, ubicado en el Ejido San Antonio de la Punta, a favor del C. Tomás Ornelas Gutiérrez, mediante escritura pública 16,275 de fecha 19 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Público Titular de la Notaría Número 7, de esta demarcación notarial, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 279731/0002 de fecha 28 de septiembre de 2016.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad referida, el predio tiene acceso a través de una Privada sin nombre en el Ejido San Antonio de la Punta, colonia Ejido Modelo, cuenta con una superficie de 266.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 20 261 026, el cual corresponde a un predio destinado para casa habitación.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 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 011/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
4. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo de la zonificación secundaria, misma que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, se verificó que en el rubro de comercio con bodega, ubicados en zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), así como el uso solicitado de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) el destino que se solicita para el predio en estudio, está considerado como un uso prohibido.
5. Adicionalmente de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201700375, de fecha 19 de enero de 2017, documento en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona habitacional, con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que analizada su petición y toda vez que se pretende modificar el 100 % del Predio de uso habitacional a Comercial y Servicios, lo cual no es permitido conforme a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local comercial.
7. Es de destacar que conforme a la solicitud del promovente, señala que la bodega que se pretende construir, corresponde a una bodega de almacenamiento para alimento de mascota, como complemento del local comercial que opera con el giro de venta de alimentos para mascota, en el predio ubicado en la calle Antonio Díaz Soto y Gama y calle Otilo Montañón en la colonia conocida como Ejido Modelo, del que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emite el dictamen de uso de suelo 2008-4984 de fecha 22 de julio de 2008, factible para ubicar un local comercial y/o de servicios.
8. La Colonia Ejido Modelo fue un Asentamiento Humano regularizado por Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), corresponde a un desarrollo de tipo popular, proyectado para establecer viviendas unifamiliares, las cuales se construyeron en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante se han desarrollado algunos comercios de tipo básico en la zona, sobre la Avenida Pino Suárez. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular con la Avenida 5 de febrero y diversos desarrollos habitacionales y comerciales, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en varios de sus lotes con incidencia sobre la Avenida denominada Pino Suárez, así mismo el uso predominante se da sobre la Prolongación de la Calle Pino Suárez con una mezcla de uso habitacionales de tipo popular y residencial medio, comerciales y de servicios, desatacando comercio de tipo básico como misceláneas, fondas, papelerías y venta de diversos productos, etc., así como instalaciones escolares.
9. En lo que respecta al predio en estudio su acceso es a través de un andador, banqueta, que comunica con un área de jardín con juegos infantiles ubicada en la esquina de las calles Antonio Díaz Soto y Gama esquina con calle Otilo Montañón que por su sección no permite el paso de vehículos, contando con construcción correspondiente a una casa habitación, no obstante está en proceso de modificación para habilitar como bodega, colindando con casas habitación.

Para lo anterior el promovente presenta una propuesta de proyecto de modificación de la construcción, a fin de desarrollarse en tres niveles, de los cuales en la planta baja propone un área de estacionamiento, un área administrativa, área de almacenaje, área de sanitarios y área de escalera, en el segundo nivel área de oficinas, sala de juntas, área de sanitarios, área de almacenamiento, área de escaleras, y en un tercer nivel una casa habitación con los siguientes espacios una recámara, cocina, sala, baño completo, patio de servicio y área de escalera, siendo que revisión al proyecto se observa que no corresponde con su petición ya que no señala que conserva el uso habitacional e incluye un área administrativa, y así mismo no especifica la ubicación y uso del local comercial solicitado, y como se daría el acceso vehicular considerando que su frente es a través de un andador con una sección menor a los dos metros.

10. De visita al sitio se verificó que el acceso al predio se da a través de un andador que colinda con un área verde, misma que cuenta con frente a la calle denominada Emilio Montañón sobre la que se ubican locales comerciales de tipo básico anexos a casa habitación, vialidad desarrollada a base de empedrado en su arroyo vehicular, contando con guarniciones de concreto, es de destacar que entre el área verde y el predio, donde el área verde se encuentra parcialmente habilitada, existiendo en su interior algunos juegos metálicos, así como vegetación a nivel de arbustos y árboles que se encuentra diseminados al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **No Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2), al Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para ubicar un local comercial con oficinas administrativas, bodega de almacenamiento y una casa habitación para el predio ubicado en Privada Sin Nombre, Andador sin nombre N° 119, identificado como Lote 26, Manzana 09, Zona 1, Colonia Ejido Modelo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dado que por su ubicación al tener acceso a través de un andador peatonal, vialidad terciaria, el predio no cuenta con condiciones para el desarrollo de su actividad que limita el paso vehicular hacia el mismo para la dotación de cajones de estacionamiento necesarios conforme al Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, y encontrarse en una zona consolidada en la que predomina el uso habitacional, en la que el uso propuesto al no formar parte de los servicios y comercios básicos es contrario a las políticas urbanas consideradas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y toda vez que el uso de suelo solicitado no es considerado permitido para el destino que se pretende dar a la edificación, lo que contraviene a lo establecido en los lineamientos de planeación urbana del instrumento de planeación correspondiente, por lo que el uso solicitado promueve una mezcla inadecuada de actividades de tipo comercial y/o de servicios, diferentes al uso habitacional con que se cuenta en la zona, por lo que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional, por lo que se debe conservar el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente:

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...”.

9. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

10. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

11. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

12. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por la tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

13. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL FELIPE CARRILLO PUERTO, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”



- PEA Preservación Ecológica Agrícola
- PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano
- Centro de Barrio

ETAPAS DE DESARROLLO

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:35000

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio ubicado en Privada Sin Nombre que se identifica con el N° 119, Colonia Ejido Modelo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, Colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

14. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 146/17 de fecha 5 de julio de 2017, 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 de 2018, se 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."

15. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Tomás Ornelas Gutiérrez,

quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2), al Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para ubicar un local comercial con oficinas administrativas, bodega de almacenamiento y una casa habitación para el predio ubicado en Privada Sin Nombre, N° 119, identificado como Lote 26, Manzana 09, Zona1, Colonia Ejido Modelo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 273/17** de fecha 6 de diciembre de 2017, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo de uso para el predio ubicado en Privada Sin Nombre, N° 119, identificado como Lote 26, Manzana 09, Zona1, Colonia Ejido Modelo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado 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 que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel..."

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)..."

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio

contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales,

comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distribución de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto**, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

16. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asunto que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior dado que por su ubicación al tener acceso a través de un andador peatonal, vialidad terciaria, el predio no cuenta con condiciones para el desarrollo de su actividad que limita el paso vehicular hacia el mismo para la dotación de cajones de estacionamiento necesarios conforme al Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, y encontrarse en una zona consolidada en la que predomina el uso habitacional, en la que el uso propuesto al no formar parte de los servicios y comercios básicos es contrario a las políticas urbanas consideradas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y toda vez que el uso de suelo solicitado no es considerado permitido para el destino que se pretende dar a la edificación, lo que contraviene a lo establecido en los lineamientos de planeación urbana del instrumento de planeación correspondiente, por lo que el uso solicitado promueve una mezcla inadecuada de actividades de tipo comercial y/o de servicios, diferentes al uso habitacional con que se cuenta en la zona, por lo que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional, por lo que se debe conservar el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano ...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2018, en el Punto 5, Apartado VI, Inciso 24 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Privada sin nombre N° 119, Colonia Ejido Modelo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica, referida en el considerando 8 ocho, del presente Acuerdo.

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

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

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

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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y notifique al ciudadano Tomás Ornelas Gutiérrez...”.

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 NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Paseo Santini, número 101, identificado como lote 96, manzana 8, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

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

5. 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.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 18 de Noviembre de 2016, por la licenciada Gloria Cecilia Sámano Anderson quien solicita el Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en Paseo Santini 101, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 228.39 m², ratificada mediante escrito recibido en la misma Secretaría con fecha 19 de Diciembre del año 2016, en el que señala en el que señala que el predio cuenta con un uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) y el que solicita es habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), radicándose el expediente número **334/DAI/2016.**

7. La solicitante acredita la propiedad del predio sobre el que solicita el Cambio de Uso de Suelo a través de la escritura pública número 10,043, de fecha 24 de Mayo del año 2006, pasada ante la fe del licenciado José Luis Muñoz Ortiz, notario adscrito a la Notaría Pública número 32 del Distrito Judicial de Querétaro, mediante la cual se acredita la propiedad del inmueble en estudio, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 192083, con fecha 30 de Mayo del año 2006.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por la licenciada Gloria Cecilia Sámano Anderson, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/192/2017 de fecha 07 de Febrero de 2017, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDESOC/COU/EVDU/1245/2017, de fecha 29 de Septiembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 214/17**, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Gloria Cecilia Samano Anderson, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el inmueble ubicado en Paseo Santini N°101, Fraccionamiento Residencial Caletto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 601 096 y superficie de 228.39 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Se acredita la propiedad del lote 96, manzana 8, Etapa 3 del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, a favor de la C. Gloria Cecilia Samano Anderson, mediante Escritura 10,043 de fecha 24 de mayo de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría número 32 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio 192083/0003 de fecha 30 de mayo de 2006.

De acuerdo a los datos de Propiedad referidos en la escritura señalada, el lote de terreno número 96, manzana 8, Etapa 3 del Fraccionamiento Residencial Caletto, cuenta con una superficie de 228.39 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 23 601 096.

3. 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 verifico que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, misma que puede ser consultada en internet en la página oficial del municipio de Querétaro, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

6. Cabe señalar, que con base al plano autorizado de relotificación de fraccionamiento Residencial Caletto, mediante oficio DDU/CPU/FC/956/2012, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, con fecha 26 de marzo de 2012, el lote 96, manzana 8, Etapa 3 del Fraccionamiento Residencial Caletto, está destinado para uso habitacional exclusivamente.

7. Con base a los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de Uso de Suelo DUS201608209 de fecha 27 de octubre de 2016, en la que señala que el predio referido se encuentra localizado en zona habitacional, con densidad de población de 300 hab./ha (H3), por lo que analizada su petición y con base al plano de relotificación autorizado, el predio está clasificado como habitacional, por lo que se dictamina no factible el uso de suelo para ubicar un local y de servicios anexo a casa habitación.

8. Conforme a lo solicitado por la promovente en su escrito de petición, se manifiesta el interés en destinar el inmueble a Uso Habitacional y de servicios, sin especificar el giro y/o uso que se pretenda dar al inmueble, además de no contar con una propuesta del proyecto que permita llevar a cabo un análisis de los espacios en su interior que permita verificar que se da cumplimiento a la normatividad y a los requerimientos necesarios conforme al reglamento de construcción para el uso específico que se pretenda dar al inmueble.

9. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, con una densidad de población de 300 Hab./Ha., ubicado al norponiente de la ciudad en la zona denominada Juriquilla, en el que se ha llevado a cabo la construcción de viviendas de tipo residencial en lotes unifamiliares, considerando en su proyecto de lotificación autorizado lotes con uso mixto, comercial y habitacional con frente hacia el Boulevard Jurica La Campana en los que se prevé la dotación de actividades comerciales y de servicios que permitan atender la demanda de servicios básicos de los colonos, conservando sobre dicha vialidad lotes para uso exclusivamente habitacional.

10. El fraccionamiento tiene interconexión a través del Boulevard Jurica La Campana, vialidad primaria urbana de mediana intensidad que comunica con los fraccionamientos Altavista Juriquilla, Privada Juriquilla y La Solana, haciendo notar que al oriente de la vialidad mencionada se cuenta con macrolotes, los cuales se han desarrollado de manera parcial, con usos diversos que incluye conjuntos en condominios y así mismo sobre la Avenida Villas del Mesón ubicada al sur, se han establecido plazas comerciales y de servicios, así como servicios educativos, con lo que se da atención a los requerimientos de los colonos del fraccionamiento y de la zona.

Derivado de lo anterior, y atendiendo peticiones de los colonos residentes del fraccionamiento, con la finalidad de garantizar el carácter habitacional del mismo, en los lotes autorizados para uso habitacional unifamiliar no se autoriza comercio o servicios, en virtud de que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, situación que hasta el momento se conserva.

11. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se ubica en la esquina conformada por las calles Paseo Santini y Boulevard La Campana, en una zona en la que predomina en la mayor parte de sus lotes, el uso de suelo habitacional.

Adicionalmente se observa que el fraccionamiento cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, banquetas y guarniciones de concreto. Adicionalmente se observa que sobre Boulevard Jurica la Campana se genera una entremezcla de actividades, habitacionales con comercio y servicio, toda vez que con la autorización del fraccionamiento, en sus orígenes, se autorizaron lotes para uso mixtos (habitacional, comercial y/o de servicios).

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo, de habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Paseo Santini N° 101, identificado como lote 96, manzana 8, fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 228.39 m².**

Lo anterior debido a que el uso de suelo solicitado es contrario a las estrategias y políticas de desarrollo urbano y a los destinos de suelo autorizados en la tabla de compatibilidad referida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente. Adicionalmente refiere que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situaciones que no se cumplen para el predio en estudio, y en donde adicionalmente y de conformidad con lo señalado en el plano de relotificación de la Etapa 3 del fraccionamiento, se considera al lote 96 de la manzana 8, para uso habitacional, siendo que se cuenta dentro del desarrollo con lotes destinados para uso mixto (habitacional, comercial y/o servicios), con los que se considera que la dotación de equipamiento comercial y de servicios se encuentra cubierta en el sitio, siendo que las oficinas no forman parte de los servicios básicos de apoyo a los colonos, teniendo la zona áreas previstas para servicios generales sobre la Avenida Villas del Mesón, al tratarse de una vialidad primaria destinada para actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, siendo necesario regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, además de no contar con la suficiencia de cajones de estacionamientos requeridos para su actividad, en base a lo cual se debe respetar el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

10. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado 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 del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...”

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

13. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por la tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

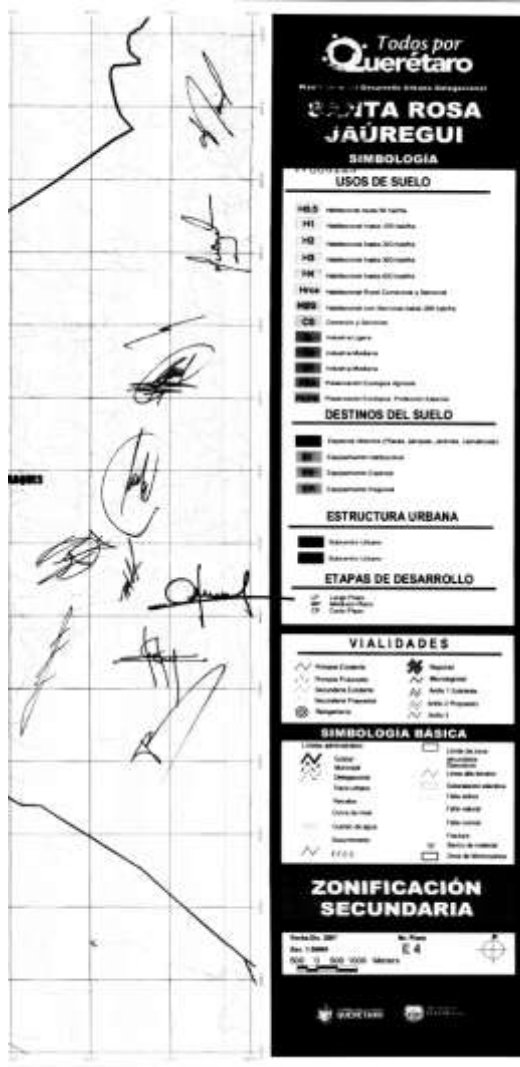
Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRA DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”



II. Parte derecha del plano autorizado ("mapa") contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional "Todos por Querétaro" Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - IL Industria Ligera
 - IM Industria Mediana
 - PEA Preservación Ecológica Agrícola
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional

- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- Subcentro Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

LP Largo Plazo
MP Mediano Plazo
CP Corto Plazo

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:5000 Meters

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio cuenta con uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 214/17 de fecha 29 de Septiembre de 2017, 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 de 2018, se 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.”

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la licenciada Gloria Cecilia Sámano Anderson quien solicita el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Paseo Santini, Número 101, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 228.39 m².

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 214/17** de fecha 29 de Septiembre de 2017, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Paseo Santini, Número 101, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 228.39 m², documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado 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 que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“ ...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: “LEY AUTOAPLICATIVA” y “LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR”, a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...”

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, “...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es “todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo”.

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley.” (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)...”

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito

regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui**, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asunto que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior debido a que el uso de suelo solicitado es contrario a las estrategias y políticas de desarrollo urbano y a los destinos de suelo autorizados en la tabla de compatibilidad referida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente. Adicionalmente refiere que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situaciones que no se cumplen para el predio en estudio, y en donde adicionalmente y de conformidad con lo señalado en el plano de relotificación de la Etapa 3 del fraccionamiento, se considera al lote 96 de la manzana 8, para uso habitacional, siendo que se cuenta dentro del desarrollo con lotes destinados para uso mixto (habitacional, comercial y/o servicios), con los que se considera que la dotación de equipamiento comercial y de servicios se encuentra cubierta en el sitio, siendo que las oficinas no forman parte de los servicios básicos de apoyo a los colonos, teniendo la zona áreas previstas para servicios generales sobre la Avenida Villas del Mesón, al tratarse de una vialidad primaria destinada para actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, siendo necesario regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, además de no contar con la suficiencia de cajones de estacionamientos requeridos para su actividad, en base a lo cual se debe respetar el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

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

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Paseo Santini, número 101, identificado como lote 96, manzana 8, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 9, del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

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; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la licenciada Gloria Cecilia Sámano Anderson.”

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”.