

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



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2015-2018

---

27 de Marzo de 2018 · Año III · No. 65 Tomo I

## ÍNDICE

- 4 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización de la Unidad Condominal Valle ubicada en Avenida La Cantera No. 2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad.
- 5 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle-B perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-B, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad.
- 6 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle-F perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-F, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad.
- 7 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle G ubicado al interior de la Unidad Condominal Valle, en Avenida La Cantera No.2550-G en la Unidad Condominal Valle en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad.
- 8 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle I perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad.
- 9 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle-M perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-M, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad.
- 10 Acuerdo por el que se autoriza cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de una unidad condominal, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Prolongación Bernardo Quintana Arriola Sur s/n, Desarrollo Centro Sur; Delegación Josefa Vergara y Hernández.
- 14 Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 23 de febrero de 2016, aprobado en el punto 3, apartado I, numeral 4 del orden del día.
- 16 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “LOS PRADOS 2”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 5 CONDOMINIOS, conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 44 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 37 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 31 VIVIENDAS”.
- 21 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 1”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS 2”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “44 VIVIENDAS”.

- 26 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 2”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS 2”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “34 VIVIENDAS”.
- 31 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 3”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS 2”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “34 VIVIENDAS”.
- 36 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 4”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS 2”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “37 VIVIENDAS”.
- 41 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 5”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS 2”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “31 VIVIENDAS”.
- 46 Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo; se Autoriza la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 58 Acuerdo por el que Se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, fraccionamiento Villas del Parque, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 63 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “HACIENDA DE CORTES”, ubicada en calle Real de Minas número 2401, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: 4 CONDOMINIOS, conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 98 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 114 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 52 VIVIENDAS”.
- 70 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, aprobado en el punto 3, apartado III, punto 15 del orden del día.
- 74 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico.

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras  
Representante Legal  
Conjunto Parnelli S.A. de C.V.  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito de fecha 13 de noviembre de 2017, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización de la **Unidad Condominal denominada Valle** ubicada en Avenida La Cantera No. 2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número CIN201200086 de fecha 04 de septiembre de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominal denominada Valle integrado por 14 Condominios para viviendas.
2. Mediante Oficio No. DDU/CPU/FC/3227/2012 de fecha 29 de octubre de 2012, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para la Unidad Condominal denominada Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$92,976.71 (Noventa y dos mil novecientos setenta y seis pesos 71/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1533296 de fecha 13 de noviembre de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara a los condominios de la Unidad Condominal.
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción de la Unidad Condominal denominada Valle de fecha 11 de marzo de 2016, signada por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior de la Unidad Condominal en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 23 de octubre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de Conjunto Parnelli S.A. de C.V y el Presidente C. Dorian Omar Hernandez Avila, y el Secretario C. Angel Josue Sanchez Reyes de la Unidad Condominal Valle A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización de la **Unidad Condominal Valle** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/CPU/FC/3227/2012 de fecha 29 de octubre de 2014, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente  
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe  
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras  
Representante Legal  
Conjunto Parnelli S.A. de C.V.  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del **Condominio denominado Valle B** perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-B, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número CIN201400014 de fecha 06 de marzo de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 70 áreas para viviendas.*
2. *Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2206/2014 de fecha 04 de junio de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Valle B perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-B, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$53,571.60 (Cincuenta y tres mil quinientos setenta y uno pesos 60/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-770062 de fecha 18 de junio de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Valle B.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Valle-B de fecha 11 de marzo de 2016, signada por el Lic.Enrique Abedrop Rodriguez Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Valle B perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-B, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 12 de septiembre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de Conjunto Parnelli S.A. de C.V y el Presidente C.Stefanny Merary Hernandez Becerra, y el Secretario C. Hector Hernandez Zepedade Asociación de Condominos Valle B, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Valle-B** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/COU/FC/2206/2014 de fecha 04 de junio de 2014, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente  
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe  
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras  
Representante Legal  
Conjunto Parnelli S.A. de C.V.  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Valle F** perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-F, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número CIN201300022 de fecha 24 de mayo de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 93 áreas para viviendas.*
2. *Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/1754/2013 de fecha 11 de junio de 2013, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Valle F perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-F, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$58,469.65 (Cincuenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 65/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-643563 de fecha 14 de junio de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Valle F.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Valle-F de fecha 11 de marzo de 2016, signada por el Lic.Enrique Abedrop Rodríguez Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Valle F perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-F, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 12 de septiembre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de Conjunto Parnelli S.A. de C.V y el Presidente C. Dorian Omar Hernandez Avila, y el Secretario C. Luis Arturo Agüero Casillas de Asociación de Condóminos Valle F, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Valle-F** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/COU/FC/1754/2013 de fecha 11 de junio de 2013, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

**Atentamente**  
**"Ciudad de Todos"**

**Arq. Enrique Martínez Uribe**  
**Director de Desarrollo Urbano**

**Arq. Mario Alberto Cortes Contreras**  
**Representante Legal**  
**Conjunto Parnelli, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Valle G** ubicado al interior de la Unidad Condominal Valle, en Avenida La Cantera No.2550-G en la Unidad Condominal Valle en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número CIN201200087 de fecha 05 de septiembre de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 61 áreas para viviendas.*
2. *Mediante Oficio, DDU/CPU/FC/3228/2012 de fecha 29 de octubre de 2012, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de uno año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Valle G, al interior de la Unidad Condominal Valle ubicado en, Avenida La Cantera No.2550-G en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$51,382.14 (Cincuenta y un mil tres cientos ochenta y dos pesos pesos 14/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1533294 de fecha 13 de noviembre de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 28 de enero de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing.Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Valle G.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Valle G de fecha 11 de marzo de 2016, signada por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Valle G ubicado al interior de la Unidad Condominal Valle en, Avenida La Cantera No.2550-G en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 12 de septiembre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de Conjunto Parnelli, S.A. de C.V y el Presidente C. Carolina Alatorre Medina, y la Secretaria C. Maria Elena Muño Hierro Pingarron de Asociación de Condóminos Valle G, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle G reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio No. DDU/CPU/FC/3228/2012 de fecha 29 de octubre de 2012, la cual tendrá vigencia de 1 (UNO) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

**Atentamente**  
**"Ciudad de Todos"**

**Arq. Enrique Martínez Uribe**  
**Director de Desarrollo Urbano**

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras  
Representante Legal  
Conjunto Parnelli S.A. de C.V.  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Valle I** perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número CIN201300030 de fecha 30 de mayo de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 78 áreas para viviendas.
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2795/2013 de fecha 09 de septiembre de 2013, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Valle I perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$67,762.88 (Sesenta y siete mil Setecientos sesenta y dos pesos 88/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-651501 de fecha 26 de septiembre de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Valle I.
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Valle I de fecha 11 de marzo de 2016, signada por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Valle I perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 18 de octubre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de Conjunto Parnelli S.A. de C.V y el Presidente C. Aaron Palacios Gonzalez, y el Secretario C. Jose Alfredo Rodriguez Cabello de Asociación del Condominio I, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Valle I** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/COU/FC/2795/2013 de fecha 09 de septiembre de 2013, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente  
"Ciudad de Todos"

Arq. Enrique Martínez Uribe  
Director de Desarrollo Urbano

**Arq. Mario Alberto Cortes Contreras**  
**Representante Legal**  
**Conjunto Parnelli S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Valle M** perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-M, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante Oficio Número CIN201400018 de fecha 06 de marzo de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 76 áreas para viviendas.*
2. *Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2203/2014 de fecha 03 de junio de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Valle - M perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-M, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$55,966.29 (Cincuenta y cinco mil novecientos sesenta y seis pesos 29/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-770068 de fecha 18 de junio de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Valle M.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Valle-F de fecha 11 de marzo de 2016, signada por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Valle M perteneciente a la Unidad Condominal Valle, ubicado en Avenida Cantera No.2550-M, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 20 de octubre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de Conjunto Parnelli S.A. de C.V y el Presidente C. Lucero Martínez Maldonado, y el Secretario C. Eva Karina Palafox Barredo de Asociación de Condominio M, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle-M reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/COU/FC/2203/2014 de fecha 03 de junio de 2014, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

**Atentamente**  
**"Ciudad de Todos"**

**Arq. Enrique Martínez Uribe**  
**Director de Desarrollo Urbano**

**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 Diciembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de una unidad condominal, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Prolongación Bernardo Quintana Arrioja Sur s/n, Desarrollo Centro Sur; Delegación Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN 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, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.**

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

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

2. El Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, establece que el pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.

3. En ese sentido, tal como lo prevé el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

4. Mediante escrito de fecha 17 de Octubre del 2016 dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Alfonso Suarez González, representante común coopropietarios solicita: *“otorgar a favor del Municipio las áreas de donación correspondientes conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (Art.156) para lo concerniente a equipamiento urbano y áreas verdes, en especie (efectivo) siendo esta aportación al equivalente al 10% del valor del Predio ubicado en Calle Prolongación Bernardo Quintana Arrioja Sur s/n Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 300/DAI/2016.*

5. El Solicitante acredita la propiedad a través del siguiente documento:

**5.1** Escritura Pública número 10, 943, de fecha 28 de julio de 2015 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 29 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Lic. Leopoldo Mondragón Gonzalez, consistente en la compra venta de la Sociedad Mercantil denominada: Inmobiliaria Alvana de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable.

6. Mediante el oficio SAY/DAI/2271/2016 del 14 de noviembre del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

7. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica **232/16**, relativa a la autorización de cubrir en valor monetario, el equivalente al 10% del valor del predio, ubicado en Calle Prolongación Bernardo Quintana Arrioja Sur s/n, Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

#### **“...ANTECEDENTES:**

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alfonso Suárez González, solicita la autorización para cubrir en efectivo, el valor correspondiente al 10% de la superficie del predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrioja s/n., del Desarrollo denominado Centro Sur en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.*

*Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de un proyecto en condómino a desarrollar en el predio.*

2. Mediante escritura 10,943, de fecha 28 de julio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría número 29 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del lote identificado como fracción IX, ubicada en Boulevard Bernardo Quintana, del Desarrollo Centro Sur con superficie de 5,406.00 m<sup>2</sup>, a favor de los CC. Alfonso Suárez González, Sebastián Rosillo Villasuso, Javier González de Cossio Urquiza, José Alfonso Suárez de Villasante, Andrés Lomelín Velasco, José Luis Suárez González, Marian y Ana Sofía ambas de apellidos Ortiz García de Alba, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 5,406.00 m<sup>2</sup>.

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana identificado como Fracción IX del Desarrollo Centro Sur, cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201506123, de fecha 4 de septiembre de 2015, en el que se dictamina permitido ubicar en el predio referido, una Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera:

Condominio A: Cien locales de servicio.

Condominio B: Cien locales de servicio.

Condominio C: Cien locales de servicio.

5. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "... en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que: "En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio".

6. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 5,406.00 m<sup>2</sup>, le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 540.60 m<sup>2</sup>, equivalente al 10% de la superficie del terreno origen.

7. Con dicha propuesta el promotor pretende dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, bajo la consideración de que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona, para el caso de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie, la administración municipal del municipio de Querétaro, tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en el que se pretende llevar a cabo el proyecto de la referida Unidad Condominal, y sobre el cual propone llevar a cabo el pago en efectivo respecto al área de donación que debe transmitir, se tiene que el predio cuenta con frente a una vialidad interna desarrollada a base de carpeta asfáltica, vialidad que se conecta de manera directa al Boulevard Bernardo Quintana, localizándose el predio en una zona que cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como de alumbrado público, destacando que el predio se localiza en una zona destinada para actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, en la cual no se encuentra desarrollo habitacional alguno.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable la autorización para realizar la transmisión de la donación correspondiente al porcentaje del área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto de la Unidad Condominal que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa s/n., identificado como Fracción IX del Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández, con superficie de 5,406.00 m<sup>2</sup>, mediante el pago en valor monetario, siempre y cuando el monto a cubrir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente por la autorización de la Unidad Condominal que se pretende desarrollar en el predio, toda vez que el predio se ubica en una zona consolidada, que ya cuenta

con servicios de equipamiento urbano y en la que al no existir desarrollos habitacionales a los cuales se otorgue un servicio de espacios recreativos y/o áreas verdes, se considera que no se ubica en una zona estratégica para habilitar espacios de tales característica, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se garantice la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- A fin de determinar que el monto a pagar sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validados por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- El promotor debe concluir el trámite en el que se cubra el monto correspondiente a favor del Municipio, previo a la autorización de la declaratoria del régimen de propiedad en condominio.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Se otorga un plazo no mayor a 12 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo, 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

*El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, 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...”*

8. A través del oficio SAY/DAI/2270/2016, de fecha 10 de noviembre de 2016, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el documento descrito dentro del considerando 7 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8670/2016 de fecha 06 de diciembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

10. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la Autorización para cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de una unidad condominal, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Prolongación Bernardo Quintana Arriola Sur s/n, Desarrollo Centro Sur; Delegación Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la Opinión, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 7 del presente instrumento; lo anterior toda vez que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona y al aceptarse cubrir en valor monetario lo equivalente a dicha donación, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

11. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en valor monetario a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Calle Prolongación Bernardo Quintana Arrijoa Sur s/n, Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández; con base en la opinión Técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de Diciembre del 2016, en el punto 7, apartado III, inciso 10, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“...ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de una unidad condominal, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Prolongación Bernardo Quintana Arrijoa Sur s/n, Desarrollo Centro Sur; Delegación Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con número **232/16**, señalada dentro del considerando 7 del presente Instrumento.

**SEGUNDO.** El promotor deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en especie derivado de la presente autorización, así como dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en el considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir constancia de ellas ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, para que realice el avalúo comercial correspondiente con un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, debiendo validar los valores indicados en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro.

**CUARTO.** El promotor deberá cubrir en valor monetario el equivalente al valor comercial del área de donación mismo que consistirá en la cantidad que se estipule en el avalúo comercial, previamente validado por la Dirección Municipal de Catastro, en un plazo que no exceda de 5 días hábiles, contados a partir de la notificación del pago que se estipule en el avalúo comercial.

**QUINTO.** El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, acosta del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la misma, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** El pago que se acepta en donación será destinado para el proyecto “Jalando Parejo por la Infancia en Riesgo”, el cual contempla la construcción de un nuevo Centro de Día, con capacidad para atender integralmente a 150 niños y sus familias, mismo que se encuentra a cargo Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia.

#### **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**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 Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al C. Alfonso Suarez González.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE DICIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

**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 27 de febrero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 23 de febrero de 2016, aprobado en el punto 3, apartado I, numeral 4 del orden del día, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Lo anterior, en el marco de un estado constitucional y democrático, atendiendo al principio de legalidad, en el cual los poderes públicos están sujetos a la ley.
3. Dicho principio está íntimamente ligado con el principio de seguridad jurídica, de tal forma que si no existe uno, es imposible la existencia del otro. La seguridad es la certeza de saber a qué atenerse, le da la posibilidad al ser humano de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica.
4. En ese sentido no basta que dichas disposiciones sean expedidas por el órgano competente, sino que requieren ser publicadas y difundidas de manera adecuada y eficaz para que sean conocidas por la población y puedan cumplirse y aplicarse debidamente.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013, el Ayuntamiento 2012-2015; aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la donación a favor del Colegio de Educación Profesional Técnica del Estado de Querétaro (CONALEP-QRO), de una fracción con superficie aproximada de 18,695.12 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Avenida San Rafael, identificado como Lote 12, Manzana 64, Etapa 10 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para la construcción de las instalaciones de un nuevo plantel, el cual obra bajo el expediente número **286/DAI/2012**, radicado en el Departamento y Dirección de Asuntos Inmobiliarios pertenecientes a la Secretaría del Ayuntamiento.
6. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 23 de febrero de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto 3, Apartado I, Numeral 4 del orden del día, el Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de noviembre de 2013, relativo a la donación a favor del Colegio de Educación Profesional Técnica del Estado de Querétaro (CONALEP-QRO), de una fracción con superficie aproximada de 18,695.12 m2 del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Avenida San Rafael, identificado como Lote 12, Manzana 64, Etapa 10 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para la construcción de las instalaciones de un nuevo plantel.
7. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 31 de Mayo del 2017, y 17 de marzo del 2017, el Lic. Agustín Casillas Gutiérrez, Director General del Colegio de Educación Profesional Técnica del Estado de Querétaro (CONALEP), solicita se modifique el Considerando Octavo del Acuerdo referido en el punto inmediato anterior, toda vez que en el mismo se establece que se deberá iniciar la utilización del bien materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en los resolutivos CUARTO, QUINTO, SEXTO Y NOVENO del presente acuerdo en un plazo que no excederá de la fecha correspondiente al 20 de noviembre de 2016, y para el caso de no hacerlo se tendrá por revocado el mismo Acuerdo.
8. Bajo ese contexto, la Corte Interamericana de Derechos Humanos considera que toda persona que se encuentre en una situación de vulnerabilidad es titular de una protección especial, en razón de los deberes especiales cuyo cumplimiento por parte del Estado es necesario para satisfacer las obligaciones generales de respeto y garantía de los derechos humanos.
9. Las Asociaciones y Sociedades Civiles, Instituciones de Asistencia Privada, Entidades Públicas, Entidades Religiosas, que tienen como objeto social, la atención de grupos vulnerables son parte fundamental y necesaria en la Sociedad.
10. Por lo anterior, es imperativa la adopción de medidas positivas, determinables en función de las particulares necesidades de protección del sujeto de derecho, ya sea por su condición personal o por la situación específica en que se encuentre, es por ello que el Municipio de Querétaro, considera primordial implementar acciones que apoyen dicha causa.

11. Por lo que, en base a los principios de legalidad y seguridad jurídica, con la finalidad de atender dicha petición, resulta conveniente realizar un análisis de la misma en beneficio de la comunidad.

12. Así una vez recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como una vez hecho el análisis correspondiente al expediente en el que obran las constancias propias del trámite realizado, 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 el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/1138/2018 de fecha 21 de febrero 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 hacendaria municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y después del análisis realizado, se **considera viable** se autorice la prórroga solicitada por un plazo de 2 años, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, para dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el Acuerdo descrito en el Considerando 5, derivado del análisis que se describe en el cuerpo del presente y dado que con ello se fortalecerá los servicios de educación media superior, que atienda los requerimientos de dicho grupo susceptible de derechos."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Febrero del 2018, en el punto 9, apartado III, inciso 110, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **"...ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación de su similar de fecha 23 de febrero de 2016, aprobado en el punto 3, apartado I, numeral 4 del orden del día.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la prórroga de dos años contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, para el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013.

**TERCERO.** Se deja subsistente el resto del acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

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

#### **TRANSITORIOS**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría General de Gobierno, Oficina del Abogado General, Secretaría de Administración, Delegación Félix Osores Sotomayor y al Colegio de Educación Profesional Técnica del Estado de Querétaro a través de su Representante Legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO 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**

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

#### CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Salvador Mustafa de la Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **"LOS PRADOS 2"**, ubicada en Avenida La Canterra sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"5 CONDOMINIOS"**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 44 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 37 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 31 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaria Pública número 8, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, se formaliza por medio del presente instrumento el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto a las Fracciones A y B de la Fracción F1-131, en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones A y B de la Fracción F1-132, en que se subdividió la Parcela 132 Y Fracción A de la Fracción F1-133, en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad de Querétaro, celebrado por una parte "Comercial Oder", S.A de C.V., como parte vendedora y Casas "Construcciones Aryve", S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio 1993, pasada ante la fe del Lic. Oscar Galván Zúñiga, Notario Público número 83, con ejercicio en Ciudad Madero, Tamaulipas, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Construcciones Aryve, S.A de C.V., inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tampico Tamaulipas, bajo los siguientes datos: número 680, a fojas 169, del libro 1º, de sociedades y poderes, con fecha 11 de agosto de 1993.

3. Mediante Escritura Pública número 13,175 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se otorga el poder general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del señor Salvador Mustafa de la Rosa.

4. Mediante Escritura Pública número 109,922 de fecha 6 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaria Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Inmobiliario número 00531583/0001, de fecha 21 de abril de 2016, se formaliza la fusión de los predios folio FUS201500618 de fecha 23 de octubre de 2015 de la Dirección de Desarrollo Urbano, en el que se fusionan dos lotes con superficie de 884.41 m<sup>2</sup> y 23,436.00 m<sup>2</sup>, quedando una superficie total de 24,320.41 m<sup>2</sup> de la Fracción B-132 y Fracción B-132-1, Amabas de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad, a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Aryve, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. 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, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 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.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Construcciones Aryve, S.A. de C.V., localizado en Avenida la Cantera s/n, desarrollo denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, sobre las Fracciones F1-133-A y F1-132-B, del Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio número DPO9012602632016/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en Avenida la Cantera s/n, Tlacote el Bajo entre Boulevard Peña Flor y Camino Vecinal, Los Prados, Ciudad del Sol, solicitado por Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/526/2017 de fecha 18 de julio de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominal Habitacional de tipo Popular denominada Los Prados 2, conformados con 5 condominios, propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad de Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/0636/2017, Expediente QR-026-05-D10 de fecha 24 de abril de 2017, emite prorroga de vigencia, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 194 viviendas, localizado en Fracción B de la Fracción F1-132, en que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P 1/2, Ejido Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Los Prados 2.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201707863** de fecha 04 de julio de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio de "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 24,320.41 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: cuarenta y cuatro (44) viviendas, Condominio 2: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 3: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 4: treinta y siete (37) viviendas y Condominio 5: treinta y un (31) viviendas.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700117** de fecha 21 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **5 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO 1: 44 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 37 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 31 VIVIENDAS**".

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio VE/01878/2017, SCG-5652-17, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 27 de noviembre de 2017, emite la prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para El Conjunto Habitacional para 194 viviendas, localizado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P 1/2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol.

13. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio 17-239, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 14 de diciembre de 2017, emite la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para la Unidad Condominal Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, ubicado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P 1/2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro.

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 la Unidad Condominal denominada **LOS PRADOS 2**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 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 de la Unidad Condominal denominado **LOS PRADOS 2**, la siguiente cantidad:

|                          |    |              |         |           |                  |
|--------------------------|----|--------------|---------|-----------|------------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ | 2,579,171.36 | x1.875% | \$        | 48,359.46        |
| <b>Total</b>             |    |              |         | <b>\$</b> | <b>48,359.46</b> |

(Cuarenta y ocho mil trescientos cincuenta y nueve pesos 46/100 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 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Popular, la siguiente cantidad:

| Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Popular |           |    |   |                     |
|---------------------------------------------------------------|-----------|----|---|---------------------|
| Superficie Vendible                                           | 24,320.41 | m² | x | \$9.672             |
|                                                               |           |    |   | \$235,227.01        |
| <b>Total</b>                                                  |           |    |   |                     |
|                                                               |           |    |   | <b>\$235,227.01</b> |

(Doscientos treinta y cinco mil doscientos veintisiete pesos 01/100 M.N.).

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

### RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **5 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **CONDOMINIO 1: 44 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 37 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 31 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, Derechos de Supervisión y por los Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 14, 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 14 y 15.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio.

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

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se otorga al Lic. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **5 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 44 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 34 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 37 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 31 VIVIENDAS”**.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio, Derechos de Supervisión y por Impuestos por Superficie Vendible del condominio, las cantidades señaladas en los considerandos 14, 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 del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**CUARTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio.

**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.

**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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 16 DE ENERO DE 2018.**

**A T E N T A M E N T E**

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

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

#### CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", 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 "**CONDominio 1**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Canteras sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**44 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, se formaliza por medio del presente instrumento el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto a las Fracciones A y B de la Fracción F1-131, en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones A y B de la Fracción F1-132, en que se subdividió la Parcela 132 Y Fracción A de la Fracción F1-133, en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad de Querétaro, celebrado por una parte "Comercial Oder", S.A de C.V., como parte vendedora y Casas "Construcciones Aryve", S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio 1993, pasada ante la fe del Lic. Oscar Galván Zúñiga, Notario Público número 83, con ejercicio en Ciudad Madero, Tamaulipas, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Construcciones Aryve, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tampico Tamaulipas, bajo los siguientes datos: número 680, a fojas 169, del libro 1º, de sociedades y poderes, con fecha 11 de agosto de 1993.

3. Mediante Escritura Pública número 13,175 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se otorga el poder general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del señor Salvador Mustafa de la Rosa.

4. Mediante Escritura Pública número 109,922 de fecha 6 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Inmobiliario número 00531583/0001, de fecha 21 de abril de 2016, se formaliza por medio del presente instrumento la fusión de los predios de su propiedad mediante folio FUS201500618 de fecha 23 de octubre de 2015 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, en el que se fusionan dos lotes con superficie de las fracciones de 884.41 m² y 23,436.00 m², quedando una superficie de 24,320.41 m² de la Fracción B-132 y Fracción B-132-1, Amabas de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad, a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Aryve, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. 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, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 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.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Construcciones Aryve, S.A. de C.V., localizado en Avenida la Cantera s/n, desarrollo denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, sobre las Fracciones F1-133-A y F1-132-B, del Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio número DPO9012602632016/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en Avenida la Cantera s/n, Tlacote el Bajo entre Boulevard Peña Flor y Camino Vecinal, Los Prados, Ciudad del Sol, solicitado por Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/526/2017 de fecha 18 de julio de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominial Habitacional de tipo Popular denominada Los Prados 2, conformados con 5 condominios, propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201707863** de fecha 04 de julio de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para el predio ubicado en el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 24,320.41 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominial con cinco condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: cuarenta y cuatro (44) viviendas, Condominio 2: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 3: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 4: treinta y siete (37) viviendas y Condominio 5: treinta y un (31) viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700130** de fecha 17 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 1**”, perteneciente a la Unidad Condominial denominada “**LOS PRADOS 2**”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**44 VIVIENDAS**”.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SESESO/DDU/COU/FC/1580/2017** de fecha 04 de diciembre de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, en relación al folio APC201700130 de fecha 17 de octubre de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 1**”, perteneciente a la Unidad Condominial denominada “**LOS PRADOS 2**”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la modificación del sembrado a solo prototipo de vivienda, sin cambiar la distribución de las unidades ni la cantidad de las mismas dentro del condominio.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio VE/01878/2017, SCG-5652-17, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 27 de noviembre de 2017, emite la prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para El Conjunto Habitacional para 194 viviendas, localizado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, en el que se incluye el CONDOMINIO 1.

13. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio 17-239, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 14 de diciembre de 2017, la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para la Unidad Condominial Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, ubicado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en el que se incluye el CONDOMINIO 1.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-002/18** de fecha 16 de enero de 2018, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Popular denominada “**LOS PRADOS 2**”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, dentro del que se encuentra el presente condominio.

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 1**, perteneciente a la Unidad Condominial LOS PRADOS 2, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 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 1**, perteneciente a la Unidad Condominal LOS PRADOS 2, la siguiente cantidad:

|                          |    |              |         |    |           |
|--------------------------|----|--------------|---------|----|-----------|
| Presupuesto Urbanización | \$ | 1,927,131.59 | x1.875% | \$ | 36,133.72 |
|--------------------------|----|--------------|---------|----|-----------|

---

|              |  |  |  |                     |
|--------------|--|--|--|---------------------|
| <b>Total</b> |  |  |  | <b>\$ 36,133.72</b> |
|--------------|--|--|--|---------------------|

(Treinta y seis mil ciento treinta y tres pesos 72/100 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 **"CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"LOS PRADOS 2"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"44 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 de los comprobantes de pago indicados los Considerandos 15 y 16.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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 Lic. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", 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 **"CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"LOS PRADOS 2"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"44 VIVIENDAS"**.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 16 y 17 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, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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.

**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.

**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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 17 DE ENERO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

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

#### **CONSIDERANDOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", 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 "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Canteras sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**34 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, se formaliza por medio del presente instrumento el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto a las Fracciones A y B de la Fracción F1-131, en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones A y B de la Fracción F1-132, en que se subdividió la Parcela 132 Y Fracción A de la Fracción F1-133, en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad de Querétaro, celebrado por una parte "Comercial Oder", S.A de C.V., como parte vendedora y Casas "Construcciones Aryve", S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio 1993, pasada ante la fe del Lic. Oscar Galván Zúñiga, Notario Público número 83, con ejercicio en Ciudad Madero, Tamaulipas, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Construcciones Aryve, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tampico Tamaulipas, bajo los siguientes datos: número 680, a fojas 169, del libro 1º, de sociedades y poderes, con fecha 11 de agosto de 1993.

3. Mediante Escritura Pública número 13,175 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se otorga el poder general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del señor Salvador Mustafa de la Rosa.

4. Mediante Escritura Pública número 109,922 de fecha 6 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Inmobiliario número 00531583/0001, de fecha 21 de abril de 2016, se formaliza por medio del presente instrumento la fusión de los predios de su propiedad mediante folio FUS201500618 de fecha 23 de octubre de 2015, en el que se fusionan dos lotes con superficie de las fracciones de 884.41 m² y 23,436.00 m², quedando una superficie de 24,320.41 m² de la Fracción B-132 y Fracción B-132-1, Amabas de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad, a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Aryve, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. 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, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 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.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Construcciones Aryve, S.A. de C.V., localizado en Avenida la Cantera s/n, desarrollo denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, sobre las Fracciones F1-133-A y F1-132-B, del Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio número DPO9012602632016/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en Avenida la Cantera s/n, Tlacote el Bajo entre Boulevard Peña Flor y Camino Vecinal, Los Prados, Ciudad del Sol, solicitado por Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/526/2017 de fecha 18 de julio de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominal Habitacional de tipo Popular denominada Los Prados 2, conformados con 5 condominios, propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201707863** de fecha 04 de julio de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio de "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 24,320.41 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: cuarenta y cuatro (44) viviendas, Condominio 2: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 3: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 4: treinta y siete (37) viviendas y Condominio 5: treinta y un (31) viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700129** de fecha 17 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 2**", perteneciente a la Unidad Condominal denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**34 VIVIENDAS**".

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SESESO/DDU/COU/FC/1581/2017** de fecha 04 de diciembre de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, en relación al folio APC201700129 de fecha 17 de octubre de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 2**", perteneciente a la Unidad Condominal denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la modificación del sembrado a solo prototipo de vivienda, sin cambiar la distribución de las unidades ni la cantidad de las mismas dentro del condominio.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio VE/01878/2017, SCG-5652-17, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 27 de noviembre de 2017, emite la prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para El Conjunto Habitacional para 194 viviendas, localizado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, en el que se incluye el CONDOMINIO 2.

13. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio 17-239, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 14 de diciembre de 2017, la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para la Unidad Condominal Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, ubicado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en el que se incluye el CONDOMINIO 2.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-002/18** de fecha 16 de enero de 2018, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, dentro del que se encuentra el presente condominio.

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 2**, perteneciente a la Unidad Condominal LOS PRADOS 2, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 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 2**, perteneciente a la Unidad Condominal LOS PRADOS 2, la siguiente cantidad:

|                          |                 |         |                     |
|--------------------------|-----------------|---------|---------------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ 1,242,657.60 | x1.875% | \$ 23,299.83        |
| <b>Total</b>             |                 |         | <b>\$ 23,299.83</b> |

(Veintitrés mil doscientos noventa y nueve pesos 83/100 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 **"CONDominio 2"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"LOS PRADOS 2"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"34 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 el Considerado 15 y 16.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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 C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", 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 **"CONDominio 2"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"LOS PRADOS 2"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"34 VIVIENDAS"**.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada 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 hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**CUARTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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.

**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.

**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 Felipe Carrillo Puerto y al C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 17 DE ENERO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

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

#### **CONSIDERANDOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", 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 "**CONDominio 3**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**34 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, se formaliza por medio del presente instrumento el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto a las Fracciones A y B de la Fracción F1-131, en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones A y B de la Fracción F1-132, en que se subdividió la Parcela 132 Y Fracción A de la Fracción F1-133, en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad de Querétaro, celebrado por una parte "Comercial Oder", S.A de C.V., como parte vendedora y Casas "Construcciones Aryve", S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio 1993, pasada ante la fe del Lic. Oscar Galván Zúñiga, Notario Público número 83, con ejercicio en Ciudad Madero, Tamaulipas, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Construcciones Aryve, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tampico Tamaulipas, bajo los siguientes datos: número 680, a fojas 169, del libro 1º, de sociedades y poderes, con fecha 11 de agosto de 1993.

3. Mediante Escritura Pública número 13,175 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se otorga el poder general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del señor Salvador Mustafa de la Rosa.

4. Mediante Escritura Pública número 109,922 de fecha 6 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Inmobiliario número 00531583/0001, de fecha 21 de abril de 2016, se formaliza por medio del presente instrumento la fusión de los predios de su propiedad mediante folio FUS201500618 de fecha 23 de octubre de 2015, en el que se fusionan dos lotes con superficie de las fracciones de 884.41 m² y 23,436.00 m², quedando una superficie de 24,320.41 m² de la Fracción B-132 y Fracción B-132-1, Amabas de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad, a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Aryve, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. 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, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 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.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Construcciones Aryve, S.A. de C.V., localizado en Avenida la Cantera s/n, desarrollo denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, sobre las Fracciones F1-133-A y F1-132-B, del Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio número DPO9012602632016/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en Avenida la Cantera s/n, Tlacote el Bajo entre Boulevard Peña Flor y Camino Vecinal, Los Prados, Ciudad del Sol, solicitado por Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/526/2017 de fecha 18 de julio de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominal Habitacional de tipo Popular denominada Los Prados 2, conformados con 5 condominios, propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201707863** de fecha 04 de julio de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio de "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 24,320.41 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: cuarenta y cuatro (44) viviendas, Condominio 2: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 3: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 4: treinta y siete (37) viviendas y Condominio 5: treinta y un (31) viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700128** de fecha 17 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 3**", perteneciente a la Unidad Condominal denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**34 VIVIENDAS**".

11. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio VE/01878/2017, SCG-5652-17, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 27 de noviembre de 2017, emite la prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para El Conjunto Habitacional para 194 viviendas, localizado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, en el que se incluye el CONDOMINIO 3.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio 17-239, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 14 de diciembre de 2017, la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para la Unidad Condominal Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, ubicado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en el que se incluye el CONDOMINIO 3.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-002/18** de fecha 16 de enero de 2018, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, dentro del que se encuentra el presente condominio.

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 3**, perteneciente a la Unidad Condominal LOS PRADOS 2, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 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 3**, perteneciente a la Unidad Condominal LOS PRADOS 2, la siguiente cantidad:

|                          |                 |         |              |
|--------------------------|-----------------|---------|--------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ 1,242,657.60 | x1.875% | \$ 23,299.83 |
|--------------------------|-----------------|---------|--------------|

|              |                     |  |  |
|--------------|---------------------|--|--|
| <b>Total</b> | <b>\$ 23,299.83</b> |  |  |
|--------------|---------------------|--|--|

**(Veintitrés mil doscientos noventa y nueve pesos 83/100 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 **“CONDOMINIO 3”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“34 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 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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 C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, 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 **“CONDOMINIO 3”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“34 VIVIENDAS”**.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y 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.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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.

**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.

**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 Felipe Carrillo Puerto y al C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 17 DE ENERO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

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

#### CONSIDERANDOS

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

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", 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 "**CONDOMINIO 4**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Canteras sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**37 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, se formaliza por medio del presente instrumento el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto a las Fracciones A y B de la Fracción F1-131, en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones A y B de la Fracción F1-132, en que se subdividió la Parcela 132 Y Fracción A de la Fracción F1-133, en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad de Querétaro, celebrado por una parte "Comercial Oder", S.A de C.V., como parte vendedora y Casas "Construcciones Aryve", S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio 1993, pasada ante la fe del Lic. Oscar Galván Zúñiga, Notario Público número 83, con ejercicio en Ciudad Madero, Tamaulipas, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Construcciones Aryve, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tampico Tamaulipas, bajo los siguientes datos: número 680, a fojas 169, del libro 1º, de sociedades y poderes, con fecha 11 de agosto de 1993.

3. Mediante Escritura Pública número 13,175 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se otorga el poder general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del señor Salvador Mustafa de la Rosa.

4. Mediante Escritura Pública número 109,922 de fecha 6 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Inmobiliario número 00531583/0001, de fecha 21 de abril de 2016, se formaliza por medio del presente instrumento la fusión de los predios de su propiedad mediante folio FUS201500618 de fecha 23 de octubre de 2015, en el que se fusionan dos lotes con superficie de las fracciones de 884.41 m² y 23,436.00 m², quedando una superficie de 24,320.41 m² de la Fracción B-132 y Fracción B-132-1, Amabas de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad, a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Aryve, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. 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, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 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.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Construcciones Aryve, S.A. de C.V., localizado en Avenida la Cantera s/n, desarrollo denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, sobre las Fracciones F1-133-A y F1-132-B, del Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio número DPO9012602632016/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en Avenida la Cantera s/n, Tlacote el Bajo entre Boulevard Peña Flor y Camino Vecinal, Los Prados, Ciudad del Sol, solicitado por Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/526/2017 de fecha 18 de julio de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominal Habitacional de tipo Popular denominada Los Prados 2, conformados con 5 condominios, propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201707863** de fecha 04 de julio de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio de "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 24,320.41 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: cuarenta y cuatro (44) viviendas, Condominio 2: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 3: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 4: treinta y siete (37) viviendas y Condominio 5: treinta y un (31) viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700127** de fecha 17 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 4**", perteneciente a la Unidad Condominal denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**37 VIVIENDAS**".

11. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio VE/01878/2017, SCG-5652-17, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 27 de noviembre de 2017, emite la prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para El Conjunto Habitacional para 194 viviendas, localizado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, en el que se incluye el CONDOMINIO 4.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio 17-239, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 14 de diciembre de 2017, la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para la Unidad Condominal Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, ubicado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en el que se incluye el CONDOMINIO 4.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-002/18** de fecha 16 de enero de 2018, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, dentro del que se encuentra el presente condominio.

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 4**, perteneciente a la Unidad Condominal LOS PRADOS 2, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 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 4**, perteneciente a la Unidad Condominal LOS PRADOS 2, la siguiente cantidad:

|                          |                     |         |              |
|--------------------------|---------------------|---------|--------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ 1,362,688.79     | x1.875% | \$ 25,550.41 |
| <b>Total</b>             | <b>\$ 25,550.41</b> |         |              |

(Veinticinco mil quinientos cincuenta pesos 41/100 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 **“CONDOMINIO 4”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“37 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 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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 C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, 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 **“CONDOMINIO 4”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“37 VIVIENDAS”**.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y 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.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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.

**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.

**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 Felipe Carrillo Puerto y al C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 17 DE ENERO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

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

#### CONSIDERANDOS

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

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada "Construcciones Aryve", 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 "**CONDominio 5**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**31 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

**DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, se formaliza por medio del presente instrumento el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto a las Fracciones A y B de la Fracción F1-131, en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones A y B de la Fracción F1-132, en que se subdividió la Parcela 132 Y Fracción A de la Fracción F1-133, en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad de Querétaro, celebrado por una parte "Comercial Oder", S.A de C.V., como parte vendedora y Casas "Construcciones Aryve", S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio 1993, pasada ante la fe del Lic. Oscar Galván Zúñiga, Notario Público número 83, con ejercicio en Ciudad Madero, Tamaulipas, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Construcciones Aryve, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Tampico Tamaulipas, bajo los siguientes datos: número 680, a fojas 169, del libro 1º, de sociedades y poderes, con fecha 11 de agosto de 1993.

3. Mediante Escritura Pública número 13,175 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se otorga el poder general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del señor Salvador Mustafa de la Rosa.

4. Mediante Escritura Pública número 109,922 de fecha 6 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el Folio Inmobiliario número 00531583/0001, de fecha 21 de abril de 2016, se formaliza por medio del presente instrumento la fusión de los predios de su propiedad mediante folio FUS201500618 de fecha 23 de octubre de 2015, en el que se fusionan dos lotes con superficie de las fracciones de 884.41 m² y 23,436.00 m², quedando una superficie de 24,320.41 m² de la Fracción B-132 y Fracción B-132-1, Amabas de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de esta ciudad, a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Aryve, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. 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, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 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.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Construcciones Aryve, S.A. de C.V., localizado en Avenida la Cantera s/n, desarrollo denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, sobre las Fracciones F1-133-A y F1-132-B, del Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio número DPO9012602632016/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en Avenida la Cantera s/n, Tlacote el Bajo entre Boulevard Peña Flor y Camino Vecinal, Los Prados, Ciudad del Sol, solicitado por Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/526/2017 de fecha 18 de julio de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominial Habitacional de tipo Popular denominada Los Prados 2, conformados con 5 condominios, propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201707863** de fecha 04 de julio de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio de "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 24,320.41 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominial con cinco condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: cuarenta y cuatro (44) viviendas, Condominio 2: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 3: treinta y cuatro (34) viviendas, Condominio 4: treinta y siete (37) viviendas y Condominio 5: treinta y un (31) viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700125** de fecha 17 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 5**", perteneciente a la Unidad Condominial denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**31 VIVIENDAS**".

11. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio VE/01878/2017, SCG-5652-17, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 27 de noviembre de 2017, emite la prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para El Conjunto Habitacional para 194 viviendas, localizado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, en el que se incluye el CONDOMINIO 5.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante folio 17-239, Expediente QR-026-05-D10, de fecha 14 de diciembre de 2017, la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para la Unidad Condominial Los Prados 2ª Sección, Ciudad del sol, ubicado en la Fracción B de la Fracción F1-132 en el que se subdividió la Parcela 132 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, en el que se incluye el CONDOMINIO 5.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-002/18** de fecha 16 de enero de 2018, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Popular denominada "**LOS PRADOS 2**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, dentro del que se encuentra el presente condominio.

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 5**, perteneciente a la Unidad Condominial LOS PRADOS 2, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 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 5**, perteneciente a la Unidad Condominial LOS PRADOS 2, la siguiente cantidad:

|                          |                     |         |              |
|--------------------------|---------------------|---------|--------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ 1,268,821.42     | x1.875% | \$ 23,790.40 |
| <b>Total</b>             | <b>\$ 23,790.40</b> |         |              |

(Veintitrés mil setecientos noventa pesos 40/100 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 **“CONDOMINIO 5”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“31 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 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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 C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, 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 **“CONDOMINIO 5”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“LOS PRADOS 2”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción B de la Fracción F1-132, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“31 VIVIENDAS”**.

**SEGUNDO.** El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y 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.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio, previo a la solicitud 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.

**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.

**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 Felipe Carrillo Puerto y al C. Salvador Mustafa De La Rosa, Representante Legal de la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 17 DE ENERO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 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, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología; 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

**“... ACUERDO**

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

**... CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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).**

**...I.II. La autorización para venta de lotes. (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 08 de noviembre de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la empresa denominada **“Lander del Bajío”, S.A. de C.V., solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión Del Mayorazgo”,** ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

### **DICTAMEN TÉCNICO**

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

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

3. Mediante escritura pública número 41,640 de fecha 05 de agosto de 2015, ante la fe del licenciado Héctor Guillermo Monteverde Mosquera y en ejercicio de la demarcación de Hermosillo Sonora, se hace constar la comparecencia del señor Javier Ochoa Acosta, en su carácter de Delegado de la Asamblea General extraordinaria de la Sociedad Denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable; otorga a favor del Señor Jorge Arturo Carnaya Leissa, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

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

5. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en le resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3,691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el fraccionamiento denominado “Desarrollo habitacional y comercial Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al fraccionamiento en estudio.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades de dicho desarrollo.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, la autorización para fusionar dos lotes, con superficies de las fracciones de 59,778.99 m<sup>2</sup> y 70,064.66 m<sup>2</sup>, quedando una superficie total de 129,843.65 m<sup>2</sup>, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. Mediante escritura pública número 23,018 de fecha 03 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00490617/0001 de fecha 17 de julio de 2014, se hace constar la protocolización de la Licencia y el plano de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal

10. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP061129/2014 de fecha 17 de junio de 2014, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

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

12. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1230/2014 de fecha 16 de julio de 2014, con número de expediente QR-026-05-D6, la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 501 viviendas, en el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

13. El Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2359/2014 de fecha 02 de septiembre de 2014, el proyecto de Alumbrado Público para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405925 de fecha 12 de septiembre de 2014, la autorización para un fraccionamiento habitacional con 1,039 viviendas en una superficie de 129,843.65 m<sup>2</sup>, con densidad 400 hab/ha.

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la Autorización al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo puerto de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 129,843.65 m<sup>2</sup>, quedando las superficies de la siguiente manera:

| TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO " DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO " |                   |                |               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------|-----------|
| USO                                                                                                                                 | SUPERFICIE        | %              | No. VIVIENDAS | No. LOTES |
| HABITACIONAL                                                                                                                        | 110,344.25        | 84.98%         | 1,039         | 8         |
| COMERCIAL                                                                                                                           | 958.36            | 0.74%          | 0             | 2         |
| TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL                                                                                                     | 3,495.76          | 2.69%          | 0             | 1         |
| SERVIDUMBRE DE PASO CEA                                                                                                             | 1,826.03          | 1.41%          | 0             | 1         |
| VIALIDADES                                                                                                                          | 13,219.25         | 10.18%         | 0             | 0         |
| <b>TOTAL DE FRACCIONAMIENTO</b>                                                                                                     | <b>129,843.65</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,039</b>  | <b>12</b> |

| ETAPA 1 FRACCIONAMIENTO " DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO " |                  |                |               |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|-----------|
| USO                                                                                                          | SUPERFICIE       | %              | No. VIVIENDAS | No. LOTES |
| HABITACIONAL                                                                                                 | 50,256.29        | 80.86%         | 501           | 4         |
| COMERCIAL                                                                                                    | 0.00             | 0.00%          | 0             | 0         |
| TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL                                                                              | 3,495.76         | 5.62%          | 0             | 1         |
| SERVIDUMBRE DE PASO CEA                                                                                      | 1,826.03         | 2.94%          | 0             | 1         |
| VIALIDADES                                                                                                   | 6,573.59         | 10.58%         | 0             | 0         |
| <b>TOTAL ETAPA 1</b>                                                                                         | <b>62,151.67</b> | <b>100.00%</b> | <b>501</b>    | <b>6</b>  |

| ETAPA 2 FRACCIONAMIENTO " DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO " |            |   |     |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|-----|-----------|
| USO                                                                                                          | SUPERFICIE | % | No. | No. LOTES |

|                                 |                  |                | VIVIENDAS  |          |
|---------------------------------|------------------|----------------|------------|----------|
| HABITACIONAL                    | 60,087.96        | 88.77%         | 538        | 4        |
| COMERCIAL                       | 958.36           | 1.42%          | 0          | 2        |
| TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL | 0.00             | 0.00%          | 0          | 0        |
| SERVIDUMBRE DE PASO CEA         | 0.00             | 0.00%          | 0          | 0        |
| VIALIDADES                      | 6,645.66         | 9.82%          | 0          | 0        |
| <b>TOTAL ETAPA 2</b>            | <b>67,691.98</b> | <b>100.00%</b> | <b>538</b> | <b>6</b> |

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

00259339/0002, 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

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

**17.** La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/0729/2014 de fecha 15 de octubre de 2014, emitió la autorización del Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

**18.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-143 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 17 de octubre de 2014, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 501 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

**19.** Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

**20.** Para dar cumplimiento al ACUERDO TERCERO, CUARTO y QUINTO del Acuerdo con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de Pago con folio Z-783572, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$100,698.89 (cien mil seiscientos noventa y ocho pesos 89/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-381096, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$400,793.91 (cuatrocientos mil setecientos noventa y tres pesos 91/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-381094, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$479,201.48 (cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos un pesos 48/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2.

- Recibo único de Pago con folio Z-381095, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$34,381.16 (treinta y cuatro mil trescientos ochenta y un pesos 16/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-783574, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2,518.50 (dos mil quinientos dieciocho pesos 50/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
- Comprobante de Pago número Z-783575 de fecha 06 de enero de 2015, por un monto de \$ 1,661.25 (Mil seiscientos sesenta y un pesos 25 /100 M.N.) emitido por la Secretaria de Finanzas Municipales, relativo a los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.

**21.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo sostenible, con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, el promotor presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 51, de fecha 20 de enero de 2015 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 5 de fecha 30 de enero de 2015 y No. 6 de Fecha 06 de febrero de 2015, relativo a la publicación del Acuerdo en que se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

**22.** El desarrollador presenta Escritura Pública No. 29,359 de fecha 27 de marzo de 2015, derivado al Acuerdo con número de expediente 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la cual se protocoliza lo siguiente:

- La Autorización al Proyecto de Lotificación emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible/, mediante oficio folio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los folios inmobiliarios: 00508356/0002, 00508357/0002 de fecha 22 de abril de 2015.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura, la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios: 0490617/0008, 00508356/0003, 0490617/0009, 00508356/0004 y 00508357/0003 de fecha 22 de abril de 2015, para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo antes mencionado.
- La transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 13,219.25 m<sup>2</sup>, por concepto de las vialidades del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, así como una superficie de 3,495.76 m<sup>2</sup> en cuanto ve a los lotes condominales, que deberá entregar la empresa denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., con el fin de dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo antes mencionado.

**23.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/1073/2015, de fecha 12 de marzo de 2015, en el cual se verificó que la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.27% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$4,882,226.66 (cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), correspondiente al 69.73% de obras pendientes por realizar.

**24.** El promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 12 de marzo de 2015, con folio 1449875 y fianza número 3503-01164-3 por un monto de \$4,882,226.66 (cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

**25.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización provisional para venta de lotes, para la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**26.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes, para la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional

y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta escritura pública número 32,269 de fechas 31 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Iván Lomelí 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 los folio inmobiliarios 00517344/0001, 00517345/0001, 00517346/0001, 00517347/0001 y 00517348/0001 de fecha 18 de septiembre de 2015, se hace constar la protocolización del Acuerdo antes señalado.

**27.** Para cumplir con el Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes, para la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta, publicación de la Gaceta oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 24 de junio de 2015, año III, no. 62, y del periódico oficial de gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLVIII, de fechas 26 de junio de 2015, no. 41.

**28.** Mediante oficio número VE/0504/2015 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 538 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

**29.** Mediante acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**30.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta comprobante de pago número R-3017617 de fecha 25 de mayo de 2016, por el pago de los Derechos de Supervisión Etapa 2 del fraccionamiento.

**31.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 11 de febrero de 2016, año I, número 09 Tomo I.
- Publicaciones de los Periódicos oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga , Tomo CXLIX, de fecha 26 de febrero de 2016, número 11, y Tomo CXLIX, de fecha 4 de marzo de 2016 Número 12.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fechas 11 y 18 de marzo de 2016.

**32.** Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta escritura pública número 37,582 de fecha 11 de abril de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría pública 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 real número 490617/24 de fecha 16 de mayo de 2016, se hace contar la Protocolización del citado Acuerdo.

**33.** Mediante oficio número DDU/COU/FC/1788/2016 de fecha 19 de mayo de 2016, formulado por La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de obras de urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

- La Etapa 2 del fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 36.19% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá de otorgar fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las Obras de Urbanización que falten por ejecutar, mas treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$5,716,789.68 (Cinco millones setecientos diez y seis mil setecientos ochenta y nueve pesos 68/100 M.N.), correspondiente al 63.81% de obras pendientes de realizar.

**34.** En cumplimiento al antecedente inmediato, el promotor presenta Póliza de Fianza número 3503-01419-2 de fecha 19 de mayo de 2016, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta y a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$5, 716,789.68 (Cinco millones setecientos diez y seis mil setecientos ochenta y nueve pesos 68/100 M.N.) para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

**35.** Mediante oficio número VE/0664/2016 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 18 de marzo de 2016, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 538 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

**36.** Mediante oficio número VE/0737/2016 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 07 de abril de 2016, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 501 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

**37.** La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, emite la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**38.** En cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 05 de julio de 2016, Año I. No. 19.
- Publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX de fecha 01 de julio de 2016 No. 40 y Tomo CXLIX de fecha 08 de julio de 2016, No. 40.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha viernes 1 de julio de 2015 y viernes 08 de julio de 2016, publicaciones del periódico Plaza de Armas de fecha 1 de julio de 2015 y viernes 08 de julio de 2016.

**39.** En Cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", el promotor presenta escritura pública número 39, 643 de fecha 19 de julio de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría pública número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliario números 00543444/0001, 00543445/0001, 00543446/0001, 00543447/0001, 00543448/0001 y 00543449/0001 de fecha 25 de agosto de 2016, se hace constar la Protocolización del Presente Acuerdo.

**40.** La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/1173/2017 de fecha 16 de marzo de 2017, emitió el avance de las obras de urbanización para la vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa 1, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

La vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa1 cuenta con un avance estimado 75.07 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,740,487.59 (Un millón setecientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 59/100 M.N.) correspondiente al 24.93% de obras pendientes por realizar.

**41.** En cumplimiento al antecedente inmediato el promotor presenta Póliza de Fianza, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, fianza número 3503-01703-4 de fecha 16 de marzo de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$1,740,487.59 (Un millón setecientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 59/100 M.N.) correspondiente al 24.93% de obras pendientes, por realizar y para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Avenida Punta Norte Etapa1, perteneciente al fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

**42.** La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**43.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15

de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta comprobante de pago número Z – 5243832 de fecha 15 de mayo de 2017, por el pago de los Derechos de Supervisión Etapa 1 del fraccionamiento.

**44.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta comprobante de pago número Z – 5243833 de fecha 15 de mayo de 2017, por el pago de los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I, del fraccionamiento.

**45.** En cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 14 de junio de 2017, Año II. No. 19.
- Publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga , Tomo CL de fecha 16 de junio de 2017 No. 36 y , Tomo CL de fecha 23 de junio de 2017 No. 38.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha viernes 16 de junio de 2017 y viernes 23 de junio de 2017, publicaciones del periódico El Universal Querétaro de fecha viernes 16 de junio de 2017 y viernes 23 de junio de 2017.

**46.** La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/5193/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitió el avance de las obras de urbanización para la vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa 2, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

La vialidad Avenida Punta Norte, Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 79.31% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$2,038,685.88 (Dos millones treinta y ocho mil seis cientos ochenta y cinco pesos 88/100 M.N.) correspondiente al 20.69 % de obras pendientes por realizar.

**47.** En cumplimiento al antecedente inmediato, el promotor presenta Póliza de Fianza número 3503-01948-1 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitida por AFIANZADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$2,038,685.88 (Dos millones treinta y ocho mil seis cientos ochenta y cinco pesos 88/100 M.N.) para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

**48.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, la siguiente cantidad:

#### **Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento**

\$ 7,580,606.46                      x 1.875%                      \$ 142,136.3711

**Total.                      \$ 142,136.3711**

**49.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, la cantidad de \$3,519.0802.

**50.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, la cantidad de \$3,519.0802.

51. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, la cantidad de \$3,519.0802.

**Mediante oficio número SAY/871/2018, de fecha 12 de febrero de 2018, se informa que el día 09 de febrero 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:**

**Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 2, Renovación de la Venta provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**

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

### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 2** del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

La Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en este periodo deberá de realizar nuevamente la renovación, previo a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2** del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

3. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del Presente Estudio Técnico los pagos correspondientes a:
  - Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 48, del presente estudio técnico.
  - Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 49 del presente estudio técnico.
  - Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 50 del presente estudio técnico.
  - Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 51 del presente estudio técnico.
4. El desarrollador deberá de presentar los Avances de las acciones de mitigación vial, para el fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, emitido por la Secretaria de Movilidad, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.
5. El desarrollador deberá presentar en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento cumplimiento al TRANSITORIO TERCERO del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017,

emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

6. El desarrollador deberá de presentar la validación de Póliza de Fianza número 3503-01948-1 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitida por AFIANZADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.
7. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. 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.
10. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
11. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
12. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.
13. 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.
14. 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.
15. El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables, Así como 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 el promotor tiene pleno conocimiento.

***Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, .I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro) y fracción I.II. La autorización para venta de lotes. (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 **la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 2** del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

La Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en este periodo deberá de realizar nuevamente la renovación, previo a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza la **Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2** del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

**TERCERO.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del Presente Estudio Técnico los pagos correspondientes a:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 48, del presente estudio técnico.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 49 del presente estudio técnico.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 50 del presente estudio técnico.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 51 del presente estudio técnico.

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

**CUARTO.** El desarrollador deberá de presentar los Avances de las acciones de mitigación vial, para el fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, emitido por la Secretaria de Movilidad, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.

**QUINTO.** El desarrollador deberá presentar en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento cumplimiento al TRANSITORIO TERCERO del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

**SEXTO.** El desarrollador deberá de presentar la validación de Póliza de Fianza número 3503-01948-1 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitida por AFIANZADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.

**SÉPTIMO.** El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

**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.

**DÉCIMO.** 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, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

**DÉCIMO PRIMERO.** En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación

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

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

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

**DÉCIMO CUARTO.** 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.

**DÉCIMO QUINTO.** El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables, Así como 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 el promotor tiene pleno conocimiento.

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

## **TRANSITORIOS**

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

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

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

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

**CUARTO.** Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

**QUINTO.** 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, Dirección General Jurídica Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la empresa denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A15 DE FEBRERO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

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

**C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que Se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, fraccionamiento Villas del Parque, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

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

8. El 24 de enero del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Jesús Campo Alcocer, mediante el cual solicitó la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70, para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, fraccionamiento Villas del Parque, Delegación Municipal Epigmenio González., integrándose en el expediente 363/DAI/2016.

9. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente documento:

**9.1** Escritura Pública 22, 450 del uno 17 de enero de 1989, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 10 de esta Ciudad.

10. Compete al H. Ayuntamiento resolver la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70, para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, fraccionamiento Villas del Parque, Delegación Municipal Epigmenio González.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 7, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/DAI/134/2018, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70, para el predio ubicado en el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, Fraccionamiento Villas del Parque, Delegación Municipal Epigmenio González., cuyo contenido es el siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jesús Campo Alcocer solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5 a 0.70 del Lote 4, Manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, Fraccionamiento Villas del Parque, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 370 069, con superficie de 250.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior, derivado de la intención del propietario del predio, de llevar a cabo la edificación de un conjunto habitacional en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del lote de terreno marcado con el número 4, de la manzana uno, del fraccionamiento Villas del Parque, a favor del C. Jesús Campo Alcocer, mediante escritura 22,450 de fecha 17 de enero de 1989, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Notario adscrito a la Notaría número 10 de esta Ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida número 6, Libro 98-A, Tomo XIX, Sección Primera, de fecha 2 de agosto de 1989. De conformidad con lo señalado en el citado documento de propiedad, el lote de terreno marcado con el número 4, de la manzana uno, cuenta con una superficie de 250.00 m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. De revisión a la normatividad por zonificación que señala el plan parcial de la delegación municipal Epigmenio González, en predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), es permitido un Coeficiente de Ocupación de 0.6 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.8 para desarrollar una construcción de 3 niveles o su equivalente a 10.50 mts. de altura.

5. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2017, publicado en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 26 de mayo de 2017 y en la Gaceta Municipal de fecha 02 de mayo de 2017, Año II No. 40, el H. Ayuntamiento autorizó el incremento en la densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a 550 hab./ha., para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, fraccionamiento Villas del Parque, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 370 069, con superficie de 250.00 m².

6. Derivado de lo referido en el antecedente anterior, inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo con Folio DUS201708200, de fecha 10 de julio de 2017 en el que se señala que una vez analizada su petición y con base al Acuerdo de Cabildo antes mencionado, se dictamina factible el uso de suelo para ubicar tres (3) viviendas en el predio ubicado en la Calle Real del Monte No. 108; Fraccionamiento Villas del Parque.

7. El fraccionamiento Villas del Parque forma parte del proyecto denominado Parques Residenciales, el cual corresponde a un desarrollo habitacional, que fue autorizado como un fraccionamiento con lotificación para el desarrollo de vivienda de tipo residencial media, en el que se han llevado a cabo diversos desarrollos habitacionales, con departamentos y viviendas unifamiliares, con una tipología de vivienda residencial que cuenta con características de construcción media desarrolladas en dos y tres niveles de altura. Adicionalmente, en el proyecto de lotificación del fraccionamiento se consideraron lotes con frente a Avenida Corregidora, sobre los cuales se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, es de destacar que el fraccionamiento, corresponde a un desarrollo habitacional consolidado que cuenta con una ocupación en superior al 95%, incluyendo el lote en estudio, en que se desarrollo una construcción para vivienda.

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar, el propietario del predio presenta una propuesta de la partida arquitectónica que considera una construcción de 4 niveles con los siguientes elementos: En planta baja área de estacionamiento para seis vehículos, y en los niveles primero al tercero una vivienda por cada nivel con dos recámaras, haciendo notar que de acuerdo con los datos de fachadas presentado, considera una altura de la edificación de 13.26 mts., superior a la considerada en la tabla de normatividad de acuerdo a su zonificación, lo que deberá verificar el promotor previo a la presentación de su licencia de construcción para verificación, o en su caso

ajustarse a lo que marque la normativa, ya que su petición no considera la modificación al par en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Epigmenio González, así como a los lineamientos del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

Así mismo de acuerdo a su propuesta, para el desarrollo del proyecto requiere de una ocupación mayor de terreno con construcción, conforme a la considerada en la normatividad por zonificación, en base a lo cual solicita que se autorice la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para quedar conforme a lo siguiente:

| Concepto                                | Normatividad por zonificación | Parámetros de Normatividad solicitados | Diferencia |
|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------|
| Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) | 0.5                           | 0.7                                    | + .20      |

9. De vista al sitio, para conocer el estado actual de la zona, se pudo observar que la construcción que ocupaba el predio, se encuentra en proceso de demolición, encontrándose al momento de la visita con un avance del 80% aproximadamente, cuenta con frente a la calle Real del Monte, vialidad local desarrollada a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetta y guarnición de concreto, así mismo en la zona se observa la existencia de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, además de contar a una distancia no mayor a 70 metros, sobre Avenida Corregidora, con el paso de transporte público, el cual cuenta con un flujo constante en su servicio en la zona.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5 a 0.70, para el Lote 4, Manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, Fraccionamiento Villas del Parque, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 370 069, con superficie de 250.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior dado que se conserva el carácter habitacional asignado al predio, al pretender la construcción de viviendas de tipo residencial medio, y contar con una autorización previa para el incremento en la densidad de población asignado al predio, con un proyecto que se integrará a su entorno urbano al considerar características arquitectónicas similares a las de las viviendas existentes en el resto del fraccionamiento, dada la superficie del predio y ubicación del mismo y localizarse en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, dando un aprovechamiento de la estructura urbana instalada, así como la consolidación de espacios urbanos existentes al interior de la ciudad, que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica en la zona, congruente con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo por el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente.

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar el cumplimiento de las condicionantes que le fueron impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2017, en el que se autorizó el incremento en la densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 550 hab./ha., para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, fraccionamiento Villas del Parque, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 370 069, con superficie de 250.00 m², previo al ingreso de documentos que le permita obtener las autorizaciones correspondiente para llevar a cabo el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el sitio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas

ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

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

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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

- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

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

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

**13.**El proyecto que se pretende desarrollar en el predio conforme a la propuesta presentada por el promotor, es un desarrollo habitacional de tres departamentos, con el aprovechamiento de la infraestructura urbana existente en la zona, que incluye red sanitaria, eléctrica e hidráulica, así como alumbrado público y servicios adicionales como transporte público, el cual se proporciona de manera continua en la zona.

**14.**Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/774/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**15.**De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera Viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.7, para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, fraccionamiento Villas del Parque, identificado con Clave Catastral 14 01 001 213 70 069, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

#### **“...ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el lote 4, manzana 1, ubicado en la calle Real del Monte N° 108, Fraccionamiento Villas del Parque, Delegación Municipal Epigmenio González., de acuerdo a la Opinión Técnica señalada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12 doce del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a fin de que si existiera alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales derivados de la aprobación del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito que se brinde el apoyo necesario para resolverlos.

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

#### **T R A N S I T O R I O S**

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al C Jesús Campo Alcocer.”

**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**

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

#### CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**HACIENDA DE CORTES**”, ubicada en calle Real de Minas número 2401, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 98 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 114 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 52 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 37-49-90 Hectáreas a favor de la persona moral denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero José Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

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

4. La Comisión Federal de Electricidad, emite mediante planos sellados el Visto Bueno del proyecto para la electrificación de red subterránea de mediana tensión, baja tensión y alumbrado, para el Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N, Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente a la UNIDAD CONDOMINAL HACIENDA DE CORTES.

5. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N, Municipio de Querétaro. que incluye lo correspondiente a la UNIDAD CONDOMINAL HACIENDA DE CORTES.

6. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento Las Haciendas, con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente a la UNIDAD CONDOMINAL HACIENDA DE CORTES.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201609067** autorizado en fecha 23 de febrero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Tlacote el Bajo sin número, Lote 4, Manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, con superficie de 25,646.768 m<sup>2</sup> perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, una Unidad Condominal con 330 viviendas, desarrolladas de la siguiente manera: Condominio A: Noventa y ocho (98) viviendas, Condominio B: sesenta y seis (66) viviendas, Condominio C: Ciento catorce (114) viviendas, Condominio D: Cincuenta y dos (52) viviendas.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas y 20 lotes comerciales del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en la Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente a la unidad condominial Hacienda de Cortes.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/2216/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 23 de noviembre de 2016, emite la Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 43 viviendas y 3 lotes comerciales, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro en lo sucesivo el Desarrollo Las Haciendas, que incluye lo correspondiente a la UNIDAD CONDOMINIAL HACIENDA DE CORTES.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600171** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominial Habitacional de tipo popular denominada **"HACIENDA DE CORTES"**, ubicada en calle Real de Minas sin número, Lote 4, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: NOVENTA Y OCHO (98) VIVIENDAS, CONDOMINIO B: SESENTA Y SEIS (66) VIVIENDAS, CONDOMINIO C: CIENTO CATORCE (114) VIVIENDAS, CONDOMINIO D: CINCUENTA Y DOS (52) VIVIENDAS"**.

11. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto autorizado mediante folio 17-001, de fecha 20 de enero de 2017, para el predio ubicado en la Fracción del Ex-Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, Qro., Fraccionamiento Las Haciendas, 1ª Etapa, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios G.T.H., S.A. de C.V., que incluye lo correspondiente a la UNIDAD CONDOMINIAL HACIENDA DE CORTES.

12. La Unidad Condominial 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 Las Haciendas, del que mediante escritura pública número 45,649 de fecha 5 de abril de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00559573/0003, 00559575/0001, 00559576/0001, 00559577/0001, 00559578/0001 y 00559579/0001 de fecha 19 de abril de 2017, donde se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de áreas verdes, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento Las Haciendas.

13. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0075/2018 de fecha 02 de febrero de 2018, 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 la Unidad Condominial ubicada en calle Real de Minas lote 4 manzana 1, en el Fraccionamiento "Las Haciendas", delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/01648/2017, SCG-4154-17, Expediente QR-011-15-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas, hasta el día 24 de marzo de 2018, para el conjunto habitacional para 556 viviendas y 20 lotes comerciales, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro en lo sucesivo el Desarrollo Las Haciendas 1ª Etapa, que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominial Hacienda de Cortes.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-104/17**, de fecha 10 de julio de 2017, emite Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominial Habitacional de tipo popular denominada **"HACIENDA DE CORTES"**, ubicada en calle Real de Minas sin número, Lote 4, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 98 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 114 VIVIENDAS, CONDOMINIO D: 52 VIVIENDAS"**.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-104/17**, de fecha 10 de julio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominial Habitacional de tipo popular denominada **"HACIENDA DE CORTES"**, ubicada en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8222073 de fecha 28 de agosto de 2017, por la cantidad de \$3,297.00 (Tres mil doscientos noventa y siete pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8222074 de fecha 28 de agosto de 2017, por la cantidad de \$218,904.00 (Doscientos dieciocho mil novecientos cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para la Unidad Condominial.

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

- Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 68 Tomo CL, de fecha 06 de octubre de 2017.

- c) Transitorio TERCERO, presenta protocolización mediante escritura pública número 51,815 de fecha 4 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 0559572/0003 de fecha 21 de diciembre de 2017, del Dictamen Técnico de fecha 10 de julio de 2017, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la presente Unidad Condominal.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/352/2018 de fecha 25 de enero de 2018, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal denominada “**HACIENDA DE CORTES**”, ubicada en calle Real de Minas número 2401, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 40.77% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$9,018,128.64 (Nueve millones dieciocho mil ciento veintiocho pesos 64/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/352/2018 de fecha 25 de enero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2175386 de fecha 25 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$9,018,128.64 (Nueve millones dieciocho mil ciento veintiocho pesos 64/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/626/2018, de fecha 12 de febrero de 2018, emite la validación de la fianza número 2175386 de fecha 25 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/352/2018 de fecha 25 de enero de 2018.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705377** de fecha 08 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 45.52 m<sup>2</sup> (Áreas comunes), 658.44 m<sup>2</sup> áreas descubiertas (estacionamiento), el bardado de 650.36 ml y el Alineamiento de 18.484 ml, para una Unidad Condominal ubicada en calle Real de Minas número 2401, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, la cantidad de \$4,021.94 (Cuatro mil veintiún pesos 94/100 M.N.).

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M.N.).

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

#### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**HACIENDA DE CORTES**”, ubicada en calle Real de Minas número 2401, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 98 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 114 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 52 VIVIENDAS**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$55,648.20 (Cincuenta y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho pesos 20/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 45.52 m<sup>2</sup>, que corresponden a las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705377**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que

puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada "**HACIENDA DE CORTES**", ubicada en calle Real de Minas número 2401, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 98**

**VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 114 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 52 VIVIENDAS**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]”; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]”; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

**6.** El desarrollador deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 60 días, la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

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

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

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se otorga al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“HACIENDA DE CORTES”**, ubicada en calle Real de Minas número 2401, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 98 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 114 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 52 VIVIENDAS”**.

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

**TERCERO.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 21 y 22 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

**QUINTO.** El desarrollador deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 60 días, la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

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

**NOVENO.** 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.

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

### **TRANSITORIOS**

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 20 DE FEBRERO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, aprobado en el punto 3, apartado III, punto 15 del orden del día, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 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, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
4. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el cambio de uso de suelo de espacio abierto (EA) a uso comercial y de servicios (CS), para el predio con superficie de 47,993.76 m<sup>2</sup>, conocido como resto de la fracción segunda del Casco de Carretas ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio e identificado con clave catastral 14 01 001 16 210 001.
5. Mediante escritura pública número 85,892 de fecha 28 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría pública número 7 de esta demarcación notarial, se hizo constar la protocolización de la licencia de subdivisión FUS201400565, la cual autorizó a subdividir en 3 tres fracciones, el inmueble identificado como resto del predio de la Fracción segunda del Casco de Carretas, ubicado en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, sobre el que se autorizó el cambio de uso de suelo a través del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, quedando dichas fracciones con la superficie que se precisa a continuación: FRACCION 1: SUPERFICIE: 22,140.777, FRACCIÓN 2: SUPERFICIE: 4,834.348 y FRACCIÓN 3: SUPERFICIE: 24,881.936.
6. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de junio de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó al Síndico con la participación de los Secretarios de Administración y de Obras Públicas Municipales, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación de una fracción del predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión del resto del predio de la Fracción Segunda del Casco Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; la cual tiene una superficie de 4,834.348.
7. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro reconoce el cumplimiento a las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 08 de Abril del 2014, a la Empresa Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios, S.A. de C.V., y Autorización de la ampliación de Plazo para el cumplimiento de las Condicionantes faltantes del mismo Acuerdo, así como la Validación de Proyectos por parte de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para emitir las Autorizaciones

correspondientes en materia de Construcción sobre las Fracciones 1, 2 y 3 resultantes de la subdivisión del resto de la fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

8. Que con fecha 31 de mayo de 2016, se emite la Licencia de Subdivisión de predios FUS201600123 por el Coordinador de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a través de la cual se Autoriza subdividir el predio identificado como fracción 3 resultante de la subdivisión del resto de la Fracción Segundo del Casco de Carretas, para que dar de la siguiente manera:

- Fracción 3A con superficie de 9,644.113 m2.
- Fracción 3B con superficie de 2,148.299 m2.
- Fracción 3C con superficie de 13,089.524 m2.

Lo anterior en cumplimiento al Resolutivo **SEXTO** del Acuerdo de Cabildo descrito en el considerando que antecede, de las cuales la Fracción 3A, corresponde al predio destinado para la construcción de un vaso regulador.

9. Que mediante escritura pública de fecha 30 de enero de 2018, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa de la Fracción 3B a favor de la Persona Moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A de C.V.

10. Que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 8 de marzo de 2018, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada "Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios", S.A. de C.V., a través de su Representante Legal, solicita lo siguiente:

*"pido de su apoyo para que se haga de su conocimiento y aprobación de la prórroga de un año, para llevar a cabo el proyecto aprobado en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201408573 (una plaza comercial y un vaso regulador)..."*

Dicha solicitud se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente 148/DAI/2012 FOLDER 2.

11. Asimismo, en fecha 08 de marzo de 2018, se recibió escrito signado por la persona moral Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A de C.V. e Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios S.A. de C.V., mediante el cual solicitan que derivado de la compraventa de la Fracción 3B a favor de Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A de C.V., sea está quien lleve a cabo la ejecución de la vialidad correspondiente a la conexión entre el desarrollo con Av. Constituyentes.

12. Las solicitantes acreditan su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad de los predios, a través de los instrumentos siguientes:

12.1. Escritura Pública 32,006 de fecha 29 de abril de 2011 otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Duclaud Vilares Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 35, en la que se hace constar la constitución de la sociedad anónima de capital variable denominada "Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios" y se designa como administrador único al señor Álvaro Javier López Sánchez, con facultades para actos de administración, de dominio, entre otros.

12.2. Mediante Escritura Pública 84,351 de fecha 6 de febrero de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7 de esta demarcación notarial, se formaliza un contrato de compraventa que celebran los señores Gabriela, Estela, Eduardo y Eugenio todos de apellidos Urquiza Vázquez del Mercado como vendedores y la sociedad mercantil denominada "Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios" S.A. de C.V. como parte compradora, respecto al inmueble identificado como resto del predio de la fracción segunda del Casco de Carretas, ubicado en el Municipio de Querétaro.

12.3. Mediante Escritura Pública 88,523 de fecha 11 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7 de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad respecto de la fracción 1 resultante de la subdivisión del resto de la fracción Segunda del Casco de Carretas, con superficie de 22,140.777 m2.

12.4. Mediante Escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 24, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, se acredita la debida constitución de la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A. de C.V., así como la debida representación del C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco.

13. Ahora bien, es preciso señalar que en el Acuerdo de cabildo citado dentro del considerando 7 del presente Acuerdo, se estableció en su considerando 12 lo siguiente:

*"12. Ahora bien es preciso señalar que dado que el promotor ha tenido y demostrado la voluntad para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, lo que ha quedado demostrado a través de los documentos descritos dentro del considerando 6, se le tienen por reconocidas las acciones llevadas a cabo para cumplimentar lo establecido dentro del multicitado Acuerdo, **asimismo se le otorga la prórroga correspondiente a un año, a partir de la última***

**publicación del presente instrumento, lo anterior para que pueda llevar a cabo los trámites necesarios para el desarrollo de su proyecto el cual consiste en la construcción del vaso regulador que se ubicará dentro de la fracción 3 resultante de la subdivisión de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, así como de una plaza comercial, tal y como quedo dictaminado de manera factible, mediante dictamen de uso de suelo DUS201408573 de fecha 18 de noviembre de 2014.”**

**13.1.** Asimismo dentro del considerando 10., del multicitado Acuerdo, se establece lo siguiente:

*“10. Por lo que respecta a los cumplimientos impuestos dentro de los resolutivos **QUINTO y SEXTO**, citados dentro del considerando 4 del presente instrumento, se señala lo siguiente:*

...

**Cumplimiento al Resolutivo SEXTO.-** *Por lo que respecta a la obtención del Dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, este se podrá obtener una vez que se otorguen las licencias y permisos correspondientes para el desarrollo del proyecto a la solicitante.”*

Haciéndose preciso señalar que, toda vez que la fracción 3B con superficie de 2,148.299 m2 fue adquirida por la persona moral Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito S.A. de C.V. y es en ésta, donde se ejecutara la vialidad que dará acceso a los proyectos a desarrollar, será dicha persona moral a cargo de quien quede el cumplimiento de esta obligación.

**14.** Que 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/1672/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

**15.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable otorgar una prórroga de un año a partir de la notificación del presente Acuerdo, para llevar a cabo el desarrollo del proyecto autorizado a través del Dictamen de Uso de Suelo **DUS201408573** de fecha 18 de noviembre de 2014; asimismo considera Viable que la obligación impuesta dentro del Resolutivo SEXTO del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, quedará a cargo de la Persona Moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito S.A. de C.V., de conformidad con lo expuesto en el considerando 13.1. del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 32 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“...A C U E R D O**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Modificación al Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, aprobado en el punto 3, apartado III, punto 15 del orden del día.

**SEGUNDO. SE OTORGA** la prórroga de un año a partir de la notificación del presente Acuerdo a la Persona Moral denominada “Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios”, S.A. de C.V., para llevar a cabo el desarrollo del proyecto autorizado a través del Dictamen de Uso de Suelo DUS201408573 de fecha 18 de noviembre de 2014.

**TERCERO.** El cumplimiento de la obligación impuesta dentro del **Resolutivo SEXTO** del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, correspondiente a la ejecución de la vialidad que conecta a Av. Constituyentes con el desarrollo, quedará a cargo de la Persona

Moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito S.A. de C.V., de conformidad con lo expuesto en el considerando 13.1., del presente Acuerdo, quedando exenta de dicha obligación la persona moral denominada Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios, S.A. de C.V..

**CUARTO.** Se deja subsistente el resto del Acuerdo de fecha 8 de marzo de 2016.

**QUINTO.** Se instruye a la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito S.A. de C.V., para que una vez concluida la vialidad, se coordine con la Secretaría de Administración y con la Dirección de Desarrollo Urbano a efecto que la misma, sea entregada al Municipio de Querétaro, por considerarse de utilidad pública.

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

**SÉPTIMO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo así como en el que se Autoriza su Modificación, y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la revocación de los mismos.

**OCTAVO.** En caso de que el actual propietario de los predios, decida su posterior enajenación, el propietario resultante de éstos, será acreedor tanto de los derechos otorgados como de las obligaciones establecidas para dichos predios.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que expida todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo de los proyectos en materia de construcción, habilitación y/o ejecución de vialidades, tales como licencias, dictámenes y demás que requieran los promotores, por lo cual se establece un plazo de 15 días hábiles a dicha Dependencia, a partir de la fecha en que surta efectos en presente instrumento, para la emisión de las respectivas autorizaciones.

#### **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con cargo a los solicitantes, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría General de Gobierno Municipal, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, notifique a las personas morales denominadas "Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios", S.A. de C.V., y Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito S.A. de C.V., a través de sus Representantes Legales..."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 DE MARZO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 05 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico.

9. El 21 de junio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. José Ángel Martínez Arreguín, Albacea de la Sucesión a bienes de Ángela Flores Rojas, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 016/DAI/2017.

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

10.1 Auto de fecha del 06 de diciembre de 1963, emitido por el Lic. Agustín Mendoza Gómez, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil, consistente en la junta del nombramiento de Albacea Testamentaria.

10.2 Escritura Pública No. 625 (Seiscientos veinticinco), del 15 de diciembre de 1959, otorgada ante la fe del Lic. José Araba Morán, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 9 de este distrito judicial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

10.3 Auto de fecha del 04 de septiembre de 2003, emitido por el Lic. Jorge Herrera Solorio, Juez Primero de Primera Instancia Civil, dictada dentro del juicio 62-2003-VI, nombrando al C. Lic. José Ángel Martínez Arreguín como Albacea.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1613/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1233/2017, a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 211/17, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

#### **“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los C.C. Estela Magnolia Cárdenas y José Ángel Martínez Arreguín, solicitan el cambio de Uso de Suelo a Servicios para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero N° 6, Colonia San Pablo; Delegación Centro Histórico.

Lo anterior, toda vez que el predio pretende ser destinado para actividades administrativas y habilitar un auditorio, para uso particular de la Universidad Central de Querétaro, S.C., ubicada en la Avenida 5 de Febrero N° 1602.

2. A través de la Escritura 625, se lleva a cabo el contrato de compraventa de fecha 15 de diciembre de 1959, ante la fe del Lic. José Arana Morán, Notario Adscrito a la Notaría Número 9 del Partido Judicial del Centro de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad de el lote de terreno identificado como “Parcela A”, que se denomina con el nombre de Granja Uruapita, lote que se tomo de la fracción de la Ex Hacienda de La Era, denominado El Cortijo, a favor de la C. Ángela Flores Vda. De Martínez, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo La Partida 72, Libro 69 Serie A, de fecha 4 de febrero de 1960.

3. Mediante escritura 9,637 de fecha 9 de octubre de 1973, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández R., Titular de la Notaría número 7 de ésta Ciudad, se reconoce como herederos en los términos y porciones que se determinan en el testamento público abierto otorgado por la Sra. Ángela Flores Vda. De Martínez, a los Señores Estela, Juana, José, Jaime, Ángel, y Francisco Martínez Flores, como únicos y universales herederos.

Así mismo en la citada escritura se reconoce como albacea de la sucesión de bienes de la C. Angela Flores Vda. De Martínez, a la C. Estela Martínez Flores.

4. Con fecha 31 de mayo de 1999, y mediante escritura 20,216, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Titular de la Notaría número 13 de la demarcación notarial de Querétaro la C. Estela Martínez Flores, otorga a favor de los CC. Luis Antonio Cárdenas Martínez y Magnolia Estela Cárdenas Martínez, un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio.

5. Con fecha 4 de septiembre de 2003, El Lic. Jorge Herrera Solorio, Juez Primero de Primera Instancia Civil del Distrito Judicial de Querétaro, dicta sentencia sobre la revocación del cargo de Albacea de Estela Martínez Flores, nombrando en lo sucesivo como sustituto al C. Lic. José Ángel Martínez Arreguin como Albacea.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de subdivisión de predios FUS200500352 de fecha 28 de agosto de 2005, en la cual se autorizó una subdivisión de un predio con superficie de 11,598.716 m<sup>2</sup>, en tres fracciones, de las cuales una fracción con superficie de 1,336.29 m<sup>2</sup>, se le asignó la clave catastral 14 01 001 25 004 128, y es motivo del presente estudio.

6. Conforme 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 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, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con un Uso de Suelo de Industria Ligera (IL).

7. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de suelo IUS201609455 de fecha 9 de diciembre del 2016, documento en el que señala que con base a su ubicación y al uso pretendido, se determina como no viable ubicar un auditorio y oficinas administrativas, toda vez que lo pretendido está considerado como uso prohibido conforme a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que se determina no viable ubicar un auditorio y oficinas administrativas en el predio.

8. De acuerdo a lo señalado por el promotor, actualmente en el predio ubicado en Avenida 5 de Febrero N° 1602, esquina con Privada 5 de Febrero, se encuentran operando las instalaciones de un plantel educativo correspondiente a la Universidad Central de Querétaro, S.C., sobre el que previamente en el año 2006 se modificó el uso de suelo de Comercio y Servicios a Equipamiento Educativo, la cual con el objeto de ampliar los servicios de infraestructura de apoyo a los alumnos, pretende incorporar el predio para ampliar las actividades administrativas, así como las recreativas y de deporte con la habilitación de un auditorio en el predio en estudio, predio que se encuentra ubicado a una distancia menor a cincuenta metros de las instalaciones de la universidad, vialidad local intermedia de tipo local y que comunica hacia la zona de San Pablo, no obstante el promovente no presenta una propuesta del proyecto arquitectónico con la distribución de los espacios del proyecto que pretenda desarrollar en el terreno en estudio.

9.- El predio se encuentra en una zona en la que se han ubicado bodegas y naves industriales diversas, donde debido al crecimiento y expansión urbana que traspasa la zona industrial de San Pablo, se ha transformando la vocación industrial original de la zona con una tendencia a mediano plazo hacia los usos comercial y de servicios mezclados con la industria, entre otros por las modificaciones en la forma de producción así como las limitantes de paso de transporte urbano pesado al colindar con la lateral de la Avenida 5 de febrero, vialidad en la que se condicionan sus características de desarrollo hacia el uso industrial, debido a la mezcla del tipo de usuarios (transporte urbano, suburbano, particular y transporte pesado entremezclado).

10. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se verificó que al interior del predio se cuenta con área construida, con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, siendo que la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, con banquetas y guarniciones de concreto en regular estado de conservación, y que se conecta a una distancia menor de 50 metros con la Avenida 5 de Febrero.

Se hace notar que al interior del predio se observa una antena de comunicaciones, por lo que se deberá verificar sobre su viabilidad y compatibilidad con el uso de apoyo educativo propuesto.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable** el cambio de uso de suelo de uso de Industria Ligera (IL) a Comercio y Servicio (CS) para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero N° 6, Colonia San Pablo, identificado con clave catastral 14 01 001 25 004 128; Delegación Centro Histórico.

Lo anterior al encontrarse en una zona de transición, por lo que el uso propuesto no modifica sustancialmente la estructura urbana al formar parte de los servicios de apoyo con actividades complementarias de equipamiento educativo que servirá para habilitar un

auditorio y oficinas administrativas de la Universidad Central de Querétaro, S.C., ubicada en la Avenida 5 de Febrero N° 1602, dada su cercanía dentro del perímetro de influencia del instituto, y sobre una vialidad secundaria urbana, calle local, al encontrarse en una zona ya impactada, y con lo que adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primarios, secundarios y terciarios que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de Suelo, Licencia de Construcción y demás que requiera para generar su proyecto. Debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- Previo a obtener las licencias de construcción, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El predio debe destinarse única y exclusivamente para habilitar un auditorio, y se ubiquen oficinas administrativas de la Universidad Central de Querétaro, S.C., por lo que de pretender conservar la antenna ubicada al interior del predio, debe obtener las autorizaciones correspondientes, de lo contrario se debe retirar la estructura existente en el sitio, y en caso de dar un uso diferente al predio, a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se deben llevar a cabo los trámites correspondientes para la restitución del uso de suelo al uso que le asigna el Plan Parcial correspondiente.
- Se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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

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

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

**13.** En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, el 16 de octubre del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEMOV/2037/2017**, bajo el Folio número **ETM/105/2017**, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

“...Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por los CC. Estela Magnolia Cárdenas Martínez y José Ángel Martínez Arreguín, Albacea de la sucesión a bienes de la C. Ángela Flores Rojas, quienes solicitan modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, consistente en el cambio de uso de suelo de Industria Liger a Comercio y Servicios (CS), para ubicar un auditorio y oficinas administrativas para uso de la Universidad Central de Querétaro S.C., en el predio identificado con clave catastral 140100125004128, ubicado en Privada 5 de febrero S/N, Col. San Pablo, Delegación Centro Histórico, Querétaro. Por lo cual, a efecto de que sea viable dicha autorización, el solicitante deberá implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por la misma, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

#### **1 Derechos de desarrollo aplicables al predio**

a) A efecto de garantizar que la zona en la que se encuentra el predio no sufra afectaciones por los giros comerciales y/o de servicios compatibles con el uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), que sean de un uso intensivo y que podrían generar externalidades negativas dentro de su área de influencia, únicamente se permitirán generar, al interior del predio, edificaciones con el propósito de fungir como “auditorio y oficinas administrativas para uso de la Universidad Central de Querétaro S.C.”.

b) **Previo a su desarrollo, deberá contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, así como de los servicios de electrificación, emitidos por las autoridades correspondientes.**

c) Toda acción urbanística (desarrollo inmobiliario, construcción, fusión, subdivisión, reconocimiento de vialidad, etc.) que se desarrolle en la totalidad o parcialidad del predio deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y reglamentación derivada de las anteriores que aplique de acuerdo al proyecto.

#### **2 Integración a la red de movilidad urbana municipal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4 Dotación de estacionamientos**

a) No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

4.a.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en "batería" y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en "cordón".

4.a.2 El estacionamiento en la vía pública será regulado de conformidad con la normatividad vigente aplicable, por lo cual, se deberán resolver las necesidades de estacionamiento generadas por el uso y giros pretendidos, al interior del predio, de conformidad con la cantidad de usuarios y la distribución intermodal proyectada, así como la normatividad aplicable.

## 5 Integración sustentable con el medio ambiente

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

b) Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y áreas de transición público - privada deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, para lo cual, el solicitante deberá colocar 1 árbol nuevo por cada 250 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en áreas verdes y zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

## 6 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

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

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

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

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

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

## **7 Integración armónica de edificaciones en altura**

- a) En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas, y de conformidad con el Artículo 17 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se deberá asegurar mediante un estudio de asoleamiento y reflexión especular emitido por un especialista con experiencia comprobable en la materia y validado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año, ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o la vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas.
- b) Las edificaciones deberán garantizar que no se genere afectación a los predios vecinos por generación de sobras o afectación a la imagen urbana.

## **8 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9 Dotación de infraestructura ciclista**

- a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción, que sean integrados en el proyecto, debiendo localizarlos repartidos de manera homogénea al interior del predio en zonas de uso común o de

transición público-privada, cercanos a los accesos principales de las edificaciones y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

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

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

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

**14.** Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los Estudios Técnicos citados en los antecedentes 12 doce y 13 trece del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8340/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**15.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como por los razonamientos lógico - jurídicos del asunto en particular...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 05 de diciembre del 2017, en el punto 3, apartado IV, inciso 7, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“...ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo con el estudio técnico 211/17 y ETM/105/2017 señalados en los considerandos 12 doce y 13 trece del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los Estudios Técnicos citados en los Considerandos 12 doce y 13 trece, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, Secretaría de Movilidad y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

**SEXTO.** El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.

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

## TRANSITORIOS

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Delegación Municipal de Centro Histórico y notifique al C. José Ángel Martínez Arreguin"

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 06 SEIS DE DICIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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



---

## 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”.