

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

10 de Abril de 2018 · Año III · No. 66 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada “ARAGÓN LA ESPIGA”, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 9 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “ALCALÁ LA ESPIGA”, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: 2 Condominios conformados de la siguiente manera “CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 14 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ARAGÓN I”, perteneciente a la Unidad Condominal ARAGÓN LA ESPIGA, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “112 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 19 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ARAGÓN II”, perteneciente a la Unidad Condominal ARAGÓN LA ESPIGA, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “99 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 24 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ARAGÓN III”, perteneciente a la Unidad Condominal ARAGÓN LA ESPIGA, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “103 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 29 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ALCALÁ I”, perteneciente a la Unidad Condominal Alcalá la Espiga, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “61 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 34 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ALCALÁ II”, perteneciente a la Unidad Condominal Alcalá la Espiga, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “120 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 39 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA DE CORTES I-A”, perteneciente a la Unidad Condominal HACIENDA DE CORTES, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - A, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “98 VIVIENDAS”.
- 46 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA DE CORTES II-D”, perteneciente a la Unidad Condominal HACIENDA DE CORTES, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - D, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “52 VIVIENDAS”.

- 52 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA DE CORTES I-B”, perteneciente a la Unidad Condominal HACIENDA DE CORTES, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - B, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “66 VIVIENDAS”.
- 58 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA DE CORTES II-C”, perteneciente a la Unidad Condominal HACIENDA DE CORTES, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - C, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “114 VIVIENDAS”.
- 64 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “SANTA INES”, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “100 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 69 **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de abril de 2008, en el punto 4, apartado I inciso g) del Orden del Día.**
- 72 **Acuerdo por el se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 400 hab./ha., para el predio ubicado en el número 28, de la Calle Bosque de Chapultepec, Viveros Residencial, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 77 **Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación y Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Bojai Residencial”, ubicado en el predio conocido como El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 85 **Acuerdo por el que se autoriza permutar la obligación correspondiente al 10% del área de donación respecto del proyecto a realizar sobre la Fracción 2 de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P1/1 ambas del Ejido Jurica; así como del proyecto en ejecución que se realiza sobre el predio identificado como Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta donde se lleva a cabo el proyecto denominado “Plaza UBIKA”.**
- 91 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto de hasta 200 hab/ha (HCS2), para el predio ubicado en Calle Cerrada de Los Arcos N° 16; Fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 019 045, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 95 **Acuerdo por el que se autoriza la Asignación de Uso de Suelo a Espacio Abierto, Recreación y Deporte, para el predio ubicado en el Lote 1, Manzana 4 del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; así como la habilitación del mismo a costa del promotor.**
- 101 **Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Valle de Juriquilla, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 111 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Quetzalli, Col. Tonatiuh III, identificado con Clave Catastral 14 01 001 40 811 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos. S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada “**ARAGÓN LA ESPIGA**”, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

2. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como “La Quinta Espiga” -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

5. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.
6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 166,041.251 m², una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 3: ciento tres (103) viviendas.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente a la **Unidad Condominal ARAGÓN LA EPIGA**.
10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 3 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ARAGON LA EPIGA"**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
12. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal **ARAGON LA EPIGA** la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).
14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de **Derechos de Supervisión** para la Unidad Condominal **ARAGON LA EPIGA** la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 27,083,435.48	x1.875%	\$ 507,814.42
--------------------------	------------------	---------	---------------

Total	\$ 507,814.42		
--------------	----------------------	--	--

(Quinientos siete mil ochocientos catorce pesos 42/100 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 de Tipo Residencial denominada **“ARAGÓN LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

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

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada **“ARAGÓN LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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”.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Santa Rosa Jáuregui y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

QUERÉTARO, QRO., A 20 DE OCTUBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ALCALÁ LA ESPIGA**”, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

2. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad
5. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.
6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios denominado Fraccionamiento la Espiga, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente a la unidad condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709016** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 146,043.939 m², una Unidad Condominal con dos (2) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: sesenta y un (61) viviendas, Condominio 2: ciento veinte (120) viviendas.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga.
10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/637/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (61 viviendas) y 2 (120 viviendas), tipo Residencial denominado Alcalá, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700122** de fecha 15 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
12. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).
14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 5,139,193.06	x1.875%	\$ 96,359.87
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 96,359.87		
--------------	---------------------	--	--

(Noventa y seis mil trescientos cincuenta y nueve pesos 87/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: 2 Condominios conformados de la siguiente manera **“CONDominio 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 13 y 14.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: 2 Condominios conformados de la siguiente manera **“CONDominio 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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”.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Santa Rosa Jáuregui y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

**QUERÉTARO, QRO., A 20 DE OCTUBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos. S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ARAGÓN I**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**112 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

2. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios denominado Fraccionamiento la Espiga, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN I**.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 3: ciento tres (103) viviendas.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN I**.
10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 3 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ARAGON LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN I**.
12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700135** de fecha 02 de octubre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“112 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **ARAGÓN I** la cantidad de \$ 8,948.58 (Ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M. N.).
15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **ARAGÓN I** la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 14,885,451.13	x1.875%	\$ 279,102.21
Total			
(Doscientos setenta y nueve mil ciento dos pesos 61/100 M. N.)			\$ 279,102.21

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“112 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“112 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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”.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Santa Rosa Jáuregui y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos. S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“99 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

2. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios denominado Fraccionamiento la Espiga, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN II**.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 3: ciento tres (103) viviendas.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN II**.

10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 3 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ARAGON LA ESIPIGA"**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN II**.

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700133** de fecha 02 de octubre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARAGÓN II"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"99 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **ARAGÓN II**, la cantidad de \$ 8,948.58 (Ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 12,536,086.22	x1.875%	\$ 235,051.62
Total			\$ 235,051.62

(Doscientos treinta y cinco mil cincuenta y un pesos 62/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“99 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“99 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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".

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Santa Rosa Jáuregui y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos. S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

2. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios denominado Fraccionamiento la Espiga, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN III**.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 2: ciento tres (103) viviendas.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN III**.

10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 2 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ARAGON LA ESIPIGA"**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN III**.

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700134** de fecha 02 de octubre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARAGÓN III"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"103 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **ARAGÓN III**, la cantidad de \$ 8,948.58 (Ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 17,047,678.14	x1.875%	\$ 319,643.97
Total			\$ 319,643.97
(Trescientos diecinueve mil seiscientos cuarenta y tres pesos 97/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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”.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Santa Rosa Jáuregui y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE OCTUBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos. S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“61 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

2. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad

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

6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios denominado Fraccionamiento la Espiga, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **ALCALÁ I**.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709016** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal con dos (2) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: sesenta y un (61) viviendas, Condominio 2: ciento veinte (120) viviendas.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga.
10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/637/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (61 viviendas) y 2 (120 viviendas), tipo Residencial denominado Alcalá, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700122** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, que incluye lo correspondiente al condominio **ALCALÁ I**.
12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700145** de fecha 29 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Alcalá la Espiga**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“61 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **ALCALÁ I**, la cantidad de \$ 7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).
15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **ALCALÁ I**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 17,323,933.69	x1.875%	\$ 324,823.76
Total			\$ 324,823.76
(Trescientos veinticuatro mil ochocientos veintitrés pesos 76/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Alcalá la Espiga**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“61 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Alcalá la Espiga**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“61 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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”.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Santa Rosa Jáuregui y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos. S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

2. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad

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

6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios denominado Fraccionamiento la Espiga, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **ALCALÁ II**.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709016** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal con dos (2) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: sesenta y un (61) viviendas, Condominio 2: ciento veinte (120) viviendas.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga.
10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/637/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (61 viviendas) y 2 (120 viviendas), tipo Residencial denominado Alcalá, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700122** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, que incluye lo correspondiente al condominio **ALCALÁ II**.
12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700144** de fecha 29 de septiembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Alcalá la Espiga**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **ALCALÁ II**, la cantidad de \$ 8,948.58 (Ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M. N.).
15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **ALCALÁ II**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 28,331,668.43	x1.875%	\$ 531,218.78
Total	\$ 531,218.78		

(Quinientos treinta y un mil doscientos dieciocho pesos 78/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Alcalá la Espiga**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Alcalá la Espiga**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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”.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Santa Rosa Jáuregui y al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos. S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE OCTUBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el 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 el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-A"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - A, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"98 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 al condominio HACIENDA DE CORTES I-A.

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 al condominio HACIENDA DE CORTES I-A.

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 seiscientas 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 al condominio HACIENDA DE CORTES I-A.

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 m² 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 al condominio Hacienda de Cortes I-A.

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 al condominio HACIENDA DE CORTES I-A.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600172** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-A"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"98 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 al condominio **HACIENDA DE CORTES I-A**.

12. La Unidad Condominal 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 Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal 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 al condominio HACIENDA DE CORTES I-A.

15. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-106/17**, de fecha 20 de julio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-A"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"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: **"98 VIVIENDAS"**.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-106/17**, de fecha 20 de julio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-A"**, perteneciente a la Unidad Condominal 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-8221283 de fecha 17 de agosto de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8221284 de fecha 17 de agosto de 2017, por la cantidad de \$5,380.00 (Cinco mil trescientos ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para la Unidad Condominal.

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

- Gaceta Municipal número 51, Año III, Tomo I, 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.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/403/2018 de fecha 26 de enero de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio denominado **"HACIENDA DE CORTES 1-A"**, ubicado al interior de la Unidad

Condominal Hacienda de Cortes ubicada en Calle Real de Minas número 2401, 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 83.47 % 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 \$61,867.28 (Sesenta y un mil ochocientos sesenta y siete pesos 28/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$286,923.46	X	16.53%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$61,867.28

(Sesenta y un mil ochocientos sesenta y siete pesos 28/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio SEDESO/DDU/COU/FC/403/2018 de fecha 26 de enero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2177005 de fecha 26 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$61,867.28 (Sesenta y un mil ochocientos sesenta y siete 28/100 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 2177005 de fecha 26 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDESO/DDU/COU/FC/403/2018 de fecha 26 de enero de 2018.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705373** de fecha 14 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 5,921.14 m² para cincuenta y dos (98) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio (Hacienda de Cortes I-A, perteneciente a la Unidad Condominal ubicada en calle Real de Minas número 2401-A, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad).

21. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-012/18**, de fecha 20 de febrero de 2018, emite 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 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"**.

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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES I-A**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES I-A**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-A"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - A, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"98 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 \$6,363,077.85 (Seis millones trescientos sesenta y tres mil setenta y siete pesos 85/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 5,921.14 m², que corresponden a las construcciones que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705373**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará

prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**HACIENDA DE CORTES I-A**", perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - A, lote 4 manzana 1, Etapa 1,

Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“98 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, aun 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 faltan 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. 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 con número EXP. C-106/17 en cuestión.

8. 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.

9. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al 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 el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“HACIENDA DE CORTES I-A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - A, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“98 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 22 y 23 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

QUINTO. 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 22 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. 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 el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-D"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - D, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"52 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 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 al condominio HACIENDA DE CORTES II-D.

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 al HACIENDA DE CORTES II-D.

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 al HACIENDA DE CORTES II-D.

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 m² 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 al condominio Hacienda de Cortes II-D.

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 al HACIENDA DE CORTES II-D.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600174** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-D"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"52 VIVIENDAS"**.

De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual y al número de unidades del condominio, no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

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 al **HACIENDA DE CORTES II-D**.

12. La Unidad Condominal 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 Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal 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 al condominio HACIENDA DE CORTES II-D.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705468** de fecha 11 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 3,139.96 m² para cincuenta y dos (52) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio (Hacienda de Cortes II-D, perteneciente a la Unidad Condominal ubicada en calle Real de Minas número 2401-D, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-012/18**, de fecha 20 de febrero de 2018, emite **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 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"**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES II-D**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES II-D**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“HACIENDA DE CORTES II-D”**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - D, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“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 \$3,847,329.75 (Tres millones ochocientos cuarenta y siete mil trescientos veintinueve pesos 75/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 3,139.96 m², que corresponden a las construcciones que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705468**, 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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-D"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - D, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"52 VIVIENDAS"**.

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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-D"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - D, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"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 17 y 18 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 26 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. 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 el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA DE CORTES I-B**”, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - B, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**66 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 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 al condominio HACIENDA DE CORTES I-B.

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 al HACIENDA DE CORTES I-B.

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 al HACIENDA DE CORTES I-B.

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 m² 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 al condominio Hacienda de Cortes I-B.

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 al HACIENDA DE CORTES I-B.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600173** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-B"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"66 VIVIENDAS"**.

De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual y al número de unidades del condominio, no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

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 al **HACIENDA DE CORTES I-B**.

12. La Unidad Condominal 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 Notaria 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 Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal 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 al condominio HACIENDA DE CORTES I-B.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705375** de fecha 11 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 3,996.94 m² para sesenta y seis (66) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio (Hacienda de Cortes I-B, perteneciente a la Unidad Condominal ubicada en calle Real de Minas número 2401-B, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

16. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-012/18**, de fecha 20 de febrero de 2018, emite **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 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"**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES I-B**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES I-B**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“HACIENDA DE CORTES I-B”**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - B, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“66 VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$4,896,870.45 (Cuatro millones ochocientos noventa y seis mil ochocientos setenta pesos 45/100 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 3,996.94 m², que corresponden a las construcciones que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705375**, 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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-B"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - B, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"66 VIVIENDAS"**.

6. El desarrollador deberá presentar ante la Secretaria 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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES I-B"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - B, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"66 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 17 y 18 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 28 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. 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 el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-C"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - C, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"114 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 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 al condominio HACIENDA DE CORTES II-C.

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 al HACIENDA DE CORTES II-C.

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 al HACIENDA DE CORTES II-C.

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 m² 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 al condominio Hacienda de Cortes II-C.

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 al HACIENDA DE CORTES II-C.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600176** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-C"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"114 VIVIENDAS"**.

De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual y al número de unidades del condominio, no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

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 al **HACIENDA DE CORTES II-C**.

12. La Unidad Condominal 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 Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal 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 al condominio HACIENDA DE CORTES II-C.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705466** de fecha 14 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 6,894.82 m² para ciento catorce (114) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio (Hacienda de Cortes II-C, perteneciente a la Unidad Condominal ubicada en calle Real de Minas número 2401-C, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

16. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-012/18**, de fecha 20 de febrero de 2018, emite **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 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"**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES II-C**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el condominio **HACIENDA DE CORTES II-C**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-C"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - C, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"114 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$8,446,888.20 (Ocho millones cuatrocientos cuarenta y seis mil ochocientos ochenta 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 6,894.82 m², que corresponden a las construcciones que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705466**, 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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-C"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - C, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"114 VIVIENDAS"**.

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 para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA DE CORTES II-C"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas número 2401 - C, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"114 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 17 y 18 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 26 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I. B.M. Grupo Financiero, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SANTA INES**", ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "**100 ÁREAS PARA VIVIENDA**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,305 de fecha 18 de marzo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004, 00528737/0002 de fecha 27 de abril de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria A, de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria M Cúbica, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria B, de una tercera parte la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollos Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria C y de una cuarta y última parte Banco Invex Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominará como la Fiduciaria, de los siguientes predios ubicados en el Ejido La Purísima:

- Parcela 14 Z-1 P1/1, con una superficie de 2-31-77.22 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 386476/3, de fecha 2 de octubre de 2014.
- Parcela 17 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-09-71.35 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 3,150 de fecha 21 de diciembre de 2006, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 172179/3, de fecha 30 de mayo de 2007.
- Parcela 18 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-75-45.39 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 301571/3, de fecha 02 de octubre de 2014.
- Parcela 20 Z-1 P1/1, con una superficie de 7-59-42.04 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 12,419 de fecha 21 de diciembre de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 204102/2, de fecha 30 de diciembre de 2008.
- Fracción 2 de la Parcela 22 Z1 P1/1, con una superficie de 17,708.72 decímetros cuadrados, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 13,254 de fecha 4 de diciembre de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real 172178/2 de fecha 13 de marzo de 2009; así como la Escritura Pública número 29,842 de fecha 27 de enero de 2016, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo los folios reales 528347/1 y 548737/1 de fecha 25 de febrero de 2016, en la cual se protocolizó la Subdivisión número FIS201100461 de fecha 30 de agosto de 2011, donde la superficie de 4-27-09.06 queda subdividida en dos Fracciones identificadas como Fracción 1 y Fracción 2 con superficies 25,000.00 m² y 17,708.72 m² respectivamente.
- Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, de la zona 2 del poblado de la Purísima, con una superficie de 1,906.91 decímetros cuadrados, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,413 de fecha 18 de febrero de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 462734.
- Parcela 16 Z1 P1/1, con una superficie de 7-17-45.08 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,088 de fecha 31 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 489410/3, de fecha 21 de mayo de 2015.
- Parcela 12 Z-1 P1/1, con una superficie de 5,94-85.68 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 69,354 de fecha 23 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 223764/3, de fecha 25 de marzo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 00002295/17 de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la fusión de la persona moral denominada Serena Recosta, Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando como Fusionante y la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fusionada, modificando la denominación de la sociedad para que de ahora en adelante quede como CECSA de Querétaro del Centro, S.A de C.V., asimismo se otorga el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio al Ingeniero Luis Miguel Rivas López y al Contador Público Camerino Hernández Gamboa.
3. Mediante Escritura Pública número 30,855 de fecha 30 de mayo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, a efecto de otorgar el poder especial en favor de la mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de sus apoderados los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Luis Miguel Rivas López.
4. Mediante Escritura Pública número 33,282 de fecha 1º de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559273/0001 de fecha 10 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235 de fecha 1º de julio de 2016, para las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,602.640 m² y la Modificación a la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, para generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,769.261 m².
5. Mediante Escritura Pública número 33,434 de fecha 23 de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559580/0001 y 00559581/0001 de fecha 18 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017, en la que se autoriza subdividir dos fracciones del predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, para quedar como Fracción 1 con una superficie 408,494.234 m² y Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m².
6. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio De Esta Ciudad; autorización protocolizada mediante Escritura Pública número 34,833 de fecha 14 de septiembre de 2017 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201711318** de fecha 21 de septiembre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 47,009.536 m², un condominio con ciento cuatro (104) viviendas.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número VE/0974/2017, Expediente QR-006-17-D de fecha 21 de junio de 2017, emite la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 225 viviendas localizado en Parcelas número 12, 14, 17, 18, 20, Fracción 2 de la Parcela número 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima del Municipio de Querétaro, Qro, en lo sucesivo el Desarrollo Lomas del Campanario Norte, que incluye lo correspondiente al condominio **SANTA INES**.
9. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/747/2017 de fecha 17 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (100 viviendas) de tipo Residencial denominado Santa Inés, ubicado en la Manzana 4, Lote 4, propuesto en el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700137** de fecha 15 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SANTA INES**", ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "**100 ÁREAS PARA VIVIENDAS**".
11. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, del que mediante **pre-escritura** pública No. 36,166, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito de la Notaría Pública No. 33, de esta demarcación notarial, en la que se formaliza la Transmisión de Propiedad a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos folio número 18-033, Expediente QR-005-08-D, de fecha 06 de febrero de 2018, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Condominio **SANTA INES**, Avenida de los Santos s/n, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **SANTA INES**, la cantidad de \$9,554.32 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 32/100 M.N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **SANTA INES**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 10,524,162.45	x1.875%	\$ 197,328.05
Total			\$ 197,328.05

(Ciento noventa y siete mil trescientos veintiocho pesos 05/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SANTA INES**", ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "**100 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad y el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización de la Transmisión Gratuita a favor de Municipio de Querétaro debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, referida en el Considerando 11 del Dictamen Técnico.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I. B.M. Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SANTA INES**", ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "**100 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, las cantidades señaladas en los considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de 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, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad y el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización de la Transmisión Gratuita a favor de Municipio de Querétaro debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I. B.M. Grupo Financiero.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE FEBRERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de Febrero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de abril de 2008, en el punto 4, apartado I inciso g) del Orden del Día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 79 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 7 FRACCIONES VII Y IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA OFICINA DEL ABOGADO GENERAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio conforme a la ley y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. El artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal, establece que la representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101 lo relativo a los bienes municipales y la manera en que estos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de la leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
4. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
5. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
6. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
7. Con base en lo señalado en el Artículo 30, del mismo precepto legal invocado en el considerando que precede, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, refiere que se establecerá en el acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.

8. Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo el 08 de abril de 2008 en el Punto 4, apartado I inciso g) del orden del día, el siguiente Acuerdo:

Acuerdo relativo a la donación de predio municipal ubicado en Calle Zacapoaxtlas del Fraccionamiento “Geoplazas”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con superficie de 1,208.82 m2, a favor de la Asociación denominada “Hogares Providencia de Querétaro”, A.C.

9. El 02 de febrero de 2018, los CC. Juan Carlos Sepúlveda González de Candamo, Ana Elena López Landeros y Araceli Herrera Barrón, Representantes Legales de la Asociación Civil “Hogares Providencia de Querétaro”, solicitaron prórroga para dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el Acuerdo descrito en el considerando que antecede, radicándose el expediente 025/DAI/2018.

10. En virtud de ello, se verificó el estatus jurídico de los cumplimientos, por lo que a través del oficio OAG/DVC/952-724/2017, el Lic. David Antonio Carro Ayala, Abogado General, señaló que no existe Escritura Pública del predio ubicado en Calle Zacapoaxtlas del Fraccionamiento “Geoplazas”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con superficie de 1,208.82 m2, a favor de la Asociación denominada “Hogares Providencia de Querétaro”, A.C.

11. Asimismo a través del similar DDU/COU/EVDU1657/2017, signado por el Arq. Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano, informó que no existe registro de que se haya llevado a cabo algún tipo de trámite ante esa dependencia respecto a la donación referida en el punto 8.

12. La Asociación Civil “Hogares Providencia”, adjunta a su petición su informe operativo Anual 2017, en el que señala que su misión ofrecer alternativas de vida a niños y jóvenes de ambos sexos en situación de pobreza extrema, con problemas de maltrato, violencia y/o abandono de sus padres; creando hogares sustitutos en donde se les proporciona atención integral, formación humana y capacitación para la vida; ayudándoles a crecer en un ambiente familiar que les facilita su desarrollo personal e integral, acercándolos al bien y la verdad.

Y su visión es ofrecer en el Estado de Querétaro la creación de hogares sustitutos para niños (as) y jóvenes que bajo nuestra custodia y en un ambiente de dignidad y respeto, les proporcionamos formación personal, educativa, cultural y social. Protegiéndolos contra cualquier daño posible ocasionado por su familia y/o comunidad, para que lleguen a ser personas de bien y comprometidas con la sociedad.

13. De igual manera señala que se pretende construir en el predio que le fue donado una casa hogar con capacidad para 20 niños.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como las opiniones emitidas por diversas Dependencias, mismas que se describen en los considerandos que anteceden, 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 hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos.

18. 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 para dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el Acuerdo descrito en el Considerando 8, derivado del análisis que se describe en el cuerpo del presente y dado que con ello se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social, que atienda los requerimientos de asistencia de dicho grupo vulnerable...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, en el punto 9, 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 la modificación a su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de abril de 2008, en el punto 4, apartado I inciso g) del Orden del Día.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la prórroga de un año para iniciar las obras de construcción y concluir las en un plazo no mayor de 2 años, a partir de la formalización de la transmisión de la propiedad en Escritura Pública.

TERCERO. La Asociación Civil “Hogares Providencia”, deberá presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano, el proyecto arquitectónico para su revisión, en un plazo que no exceda de 90 días hábiles a partir de la notificación del presente Instrumento, debiendo contemplar en su diseño el cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que señale el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se deja subsistente los demás resolutivos y obligaciones establecidos en el Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 08 de abril de 2008 en el Punto 4, apartado I inciso g) del orden del día.

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, en un plazo de 10 días hábiles contados a partir de la notificación realizada a la solicitante, con cargo a la Asociación Civil “Hogares Providencia” 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 en la Gaceta Municipal.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y Asociación Civil “Hogares Providencia” 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**

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 se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 400 hab./ha., para el predio ubicado en el número 28, de la Calle Bosque de Chapultepec, Viveros Residencial, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El Incremento de Densidad, se refiere a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a lo establecido por los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 01 de diciembre, el C. Raúl Raziel Landeros Pérez, Apoderado Legal de la persona moral denominada “PCLAN” S.A. de C.V, solicita *“...el Cambio de Uso de Suelo de la Propiedad a mi representación ubicada en la calle Bosque de Chapultepec núm. 28, fraccionamiento Colinas del parque de esta ciudad, con clave catastral 140100121035002, la cual actualmente cuenta con un Uso de Suelo Habitacional H1 que me permite edificar 5 viviendas... y con pretensión a cambiarlo por un Uso de Suelo Habitacional H4 permitiéndome la edificación de 19 viviendas...”*; radicándose el expediente **332/DAI/2017**.
6. Mediante la escritura pública número 28,369, de fecha 21 de Agosto del año 2009, pasada ante la fe del licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, notario adscrito a la Notaría Pública número 4 de la ciudad de San Juan del Río, se protocoliza la constitución de la persona moral denominada “PCLAN” S.A. de C.V., y se acredita al C. Raúl Raziel Landeros Pérez, como Administrador Único de la persona moral, y consecuentemente como su Representante Legal.
7. Mediante la escritura pública número 79,138, de fecha 9 de Abril del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble identificado como, lote 4, Manzana 7, del Fraccionamiento La Laborcilla, Colina del Parque, con una superficie de 2,380.957 m², con clave catastral 140100121035002; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00426724/003, con fecha 31 de Octubre del año 2013.

8. Mediante oficio SAY/DAI/2450/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa al Incremento de Densidad de Población referido, para el predio identificado como; número 28, de la Calle Bosque de Chapultepec, Viveros Residencial, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Raúl Raziel Landeros Pérez, representante legal de PCLAN S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo a habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), para el predio ubicado en la calle Bosque de Chapultepec N° 28, fraccionamiento Colinas del Parque, identificado con clave catastral 14 01 001 21 035 002, con superficie de 2,380.96 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior, derivado del interés del promovente, de llevar a cabo un proyecto inmobiliario vertical para uso Habitacional, en donde pretende llevar a cabo la construcción de 19 viviendas.

2. A través de la escritura 28,369 en la ciudad de San Juan del Río Querétaro, el 21 de agosto del año 2009, ante la fe del Licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Público adscrito a la Notaría número 4 de la ciudad San Juan del Río, Querétaro Comparecen los señores Raúl Raziel Landeros Pérez, Paul Panderos y Norberto Erik Landeros Pérez, a fin de constituir la Sociedad Anónima de Capital Variable, que se denomina “PCLAN”, Sociedad Anónima de Capital Variable, dicha escritura no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser corroborada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 4, manzana 7 ubicado en Calle Bosque de Chapultepec N° 28 Fraccionamiento Colinas del Parque, con superficie de 2,380.96 m², a favor de “PCLAN”, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura pública número 79,138 de fecha 9 de Abril de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 10 de esta Demarcación Notarial, Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00426724/0003 de fecha 31 de octubre de 2013.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio en estudio cuenta con uso Habitacional con densidad de población de 100 hab/ha (H1).

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201605179 de fecha 3 de agosto de 2016, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), adicionalmente se señala, que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar 5 viviendas en el predio en estudio.

6. Posteriormente con fecha 16 de marzo de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de construcción LCO201703130, a través de la cual se autoriza la construcción de una vivienda en el predio.

7. El fraccionamiento Colinas del Parque, corresponde a un desarrollo habitacional que forma parte del desarrollo denominado Parques Residenciales, autorizado bajo las características de fraccionamiento de tipo residencial campestre, dadas las condiciones de urbanización con pavimentos a base empedrado y sección de arroyos y banquetas, en el que predomina la vivienda unifamiliar de tipo residencial medio alto y alto, toda vez que el fraccionamiento fue autorizado bajo tal concepto, con una lotificación con tamaño de lotes heterogénea con superficies que fluctúan desde los 500.00 m², hasta los 2,300.00 m², el cual cuenta con una ocupación en un porcentaje mayor al 60% de sus lotes, con lotes baldíos en la sección oriente principalmente, en que se cuenta con lotes de mayores dimensiones, que incluye la zona en que encuentra el predio en estudio.

El predio en estudio colinda con un andador que comunica con instalaciones de la Comisión Estatal de Aguas y predios particulares, y al oriente con lotes de los fraccionamientos Pedregal de Querétaro y Hacienda El Campanario, teniendo acceso a la zona a través del Boulevard Bernardo Quintana y esta a su vez con calles locales del fraccionamiento mediante un circuito interior, calle Molinos del Rey, en una zona con alta intensidad vial, por lo que se debe contar con el dictamen de impacto vial correspondiente para observar las medidas de mitigación que se deben considerar para el proyecto, de autorizarse por el Ayuntamiento.

8. En lo que respecta a petición del promotor, solicita que se incremente la densidad de población de 100 hab./ha asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal correspondiente, para desarrollar un proyecto inmobiliario del que considerando la superficie de 2,380.96 m², con que cuenta el terreno, el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto para desarrollar un máximo de 5 viviendas, sin embargo con la solicitud de densidad de población de 400 hab./ha. (H4), propuesta por el promovente, en el predio se puede llevar a cabo un proyecto para desarrollar hasta 19 viviendas, lo que equivale a incrementar 14 viviendas adicionales para su proyecto.

9. Para lo anterior el promotor presenta una propuesta arquitectónica de su proyecto vertical, el cual considera la construcción de 5 edificaciones de cuatro niveles, que se comunica a través de una vialidad interior, con estacionamiento al frente de las edificaciones y zonas jardinadas distribuidas, donde propone una planta tipo con una vivienda por nivel de tipo residencial medio y que contaría con tres recámaras, haciendo notar que el presente no considera la autorización del proyecto, el cual se deberá presentar a la dirección de desarrollo urbano para su revisión, con el cumplimiento de los lineamientos que le indique Código urbano del Estado de Querétaro y el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, así como los parámetros de construcción, parámetros y altura de las edificaciones, de acuerdo a la zonificación secundaria que establezca el instrumento de planeación correspondiente.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó, que al interior del predio, se cuenta con una obra en proceso de desarrollo, contando el predio con frente a la vialidad denominada Bosque de Chapultepec, la cual se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto, así mismo en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, red eléctrica y alumbrado público, así mismo en la zona predomina la vivienda de tipo residencial unifamiliar, sin que se presente información relativa al impacto social que se pudiera generar derivado del incremento de viviendas a desarrollar en el predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente viable el incremento de densidad de población de 100 hab./ha. a 400 hab./ha., para el predio ubicado en la Calle Bosque de Chapultepec, fraccionamiento Colinas del Parque, identificado con clave catastral 14 01 001 21 035 002, con superficie de 2,380.96 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo pertinente el H. Ayuntamiento, por lo que en caso de que se autorice lo solicitado por parte del promovente, es necesario se condicione a lo siguiente:

- El promotor debe 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 de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo los parámetros de coeficientes y altura de construcción que le marque el instrumento de planeación urbana correspondiente, de acuerdo a la zonificación secundaria en que se encuentra el predio, misma que no se modifica en el presente.
- 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 los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Realizar las obras 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 autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Toda vez que solo se solicita el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha., se deben de aplicar los parámetros normativos por zonificación, para el uso de suelo origen el cual corresponde a habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).
- 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, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento 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.
- 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.
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

10. Mediante oficio SAY/DAI/2451/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 9, 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/1672/2017 de fecha 14 de Marzo del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Incremento de Densidad de Población a 400 hab./ha., para el predio ubicado en el número 28, de la Calle Bosque de Chapultepec, Viveros Residencial, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el Considerando 9 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría 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 Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Municipal Villa Cayetano Rubio y al C. Raúl Raziel Landeros Pérez...”.

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 28 de noviembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación y Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Bojai Residencial", ubicado en el predio conocido como El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. En términos de lo que establece el artículo 149 del Código Urbano el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.

3. Mediante escrito de fecha 4 de septiembre 2017, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada "PAGALPA" S.A.P.I. de C. V., a través de su Representante Legal Andrés Palacios García, solicita lo siguiente:

"1.- La autorización del proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Bojai Residencial", derivado de la modificación del lote 3 de la manzana 1 de dicho fraccionamiento.

2.- La ampliación de la nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento citado en líneas arriba...

PRIMERO.- El avance de obra del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Bojai Residencial", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

SEGUNDO.- La renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento citado líneas arriba.

TERCERO. La renovación de la autorización de la venta de lotes del fraccionamiento citado en líneas arriba."

Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente 092/DEG F3.

4. La persona moral denominada "PAGALPA" S.A.P.I. de C. V., acredita su legal existencia y la debida representación a través de los instrumentos siguientes:

4.1. Escritura pública número 67,482 de fecha 31 de enero de 2014, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta demarcación notarial, a través de la cual se formaliza la constitución de la persona moral denominada Pagalpa S.A.P.I. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil 46049-1.

4.2. Escritura pública 71,417 de fecha 11 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta demarcación notarial, a través de la cual la persona moral denominada Pagalpa, S.A.P.I. de C.V., otorga poder general a favor del Lic. Andrés Palacios García.

5. Mediante escritura Pública Número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta demarcación notarial, se protocolizan la Autorización del Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Bojai Residencial; la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Vialidades del Fraccionamiento "Bojai Residencial" y se formaliza la Donación a favor del Municipio de Querétaro por

los conceptos de Plaza Pública, Áreas Verdes, Equipamiento Urbano, Áreas Condominales y Vialidades, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los folios inmobiliarios 365785/5; 365785/6; 365785/7; 365785/8; 529896/1; 529897/1; 529898/1; 529899/1; 529900/1; 529901/1; 529902/1; 529903/1; 529904/1; de fecha 16 de marzo de 2016.

6. De la solicitud presentada por la persona moral denominada "PAGALPA", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, relativa a la solicitud de autorización para la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de la vialidad de nueva creación y autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado Bojai Residencial; el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño Director de Asuntos Inmobiliarios, por instrucción del Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicitó mediante los oficios SAY/DAI/1642/2017 de fecha 8 de agosto de 2017 y SAY/DAI/1901/2017 de fecha 12 septiembre de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su Opinión Técnica, debidamente Fundada y motivada.

7. Que a través del oficio SEDESO/DDU/COU/FC/1344/2017 de fecha 17 de octubre de 2017, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remite la Opinión Técnica 029/17, misma que se cita a continuación:

"...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos fechados los días 04 y 26 de julio, 04 de agosto y 12 de septiembre de 2017, el C. Andrés Palacios García, en su carácter de Representante Legal de la empresa PAGALPA S.A.P.I. de C.V., solicita ante la Secretaría del Ayuntamiento, la Autorización de Relotificación por Modificación en el Lote 3 de La Manzana 1, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación y Venta de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Bojai Residencial", ubicado en el predio conocido como el refugio en la delegación municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 67,482 de fecha 31 de enero de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico 46049 - 1 de fecha 17 de febrero de 2014, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada PAGALPA S.A.P.I. de C.V. por parte de los señores Mayra del Carmen García Morales, Mayra Luz Palacios García, Paulina Guadalupe Palacios García, Manuel Palacios García, Andrés Palacios García, y Lucía Palacios García, nombrando al señor **Andrés Palacios García como Presidente del Consejo de Administración.**

3. Mediante Escritura Pública número 68,248 de fecha 14 de abril de 2014, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Inmobiliario 00365785/0003 de fecha 30 de junio de 2014, se hace constar la transmisión mediante la aportación en especie, del predio rustico llamado El Refugio, Municipio de Querétaro, que celebran de una parte los señores Mayra del Carmen García Morales y Mayra Luz, Paulina Guadalupe, Manuel, Andrés y Lucía, todos ellos de apellidos Palacios García, en carácter de Herederos a bienes del señor Manuel Palacios Alcocer, quienes comparecen por su propio derecho, en lo sucesivo como "los aportantes" y por otra parte la Sociedad Mercantil denominada PAGALPA S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por el Presidente del consejo de Administración, el señor Andrés Palacios García, a quien se le denomina como "la parte adquirente".

4. Mediante Escritura Pública número 68,245 de fecha 14 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00365785/0001 de fecha 13 de mayo de 2014, se hace constar la protocolización de documentos relativos a un deslinde catastral, emitido por la Dirección Municipal de Catastro con el folio DMC2012107, para un predio rustico denominado El Refugio, identificado con clave catastral 14 01 084 01 132 010, quedando una superficie de 146,340.937 m2.

5. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, a través de oficio No. P0358/2014 expediente DP09B, con fecha 19 de marzo de 2014, informa que es factible el suministro de energía eléctrica para un lote localizado en el predio rústico llamado "El Refugio" con superficie de 14-68.61 ha, cuyo propietario es "PAGALPA", S.A. de C.V., Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad de Querétaro.

6. Presenta oficio con Número de expediente FQ-1/07/2012 de fecha 09 de mayo de 2014, mediante el cual se garantiza el suministro de los servicios de agua, alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el fraccionamiento "Bojai Residencial" con una superficie de 146,340.937 m2, emitido por Operadora Querétaro Moderno, S.A. de C.V.

7. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo en el que se Autoriza el incremento de la densidad de población de 200 Hab. /Ha. (H2) a 300 Hab. /Ha. (H3), para el predio ubicado en predio rustico denominado El Refugio.

8. Mediante Escritura Pública número 69,213 de fecha 13 de Noviembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico 365785/4 de fecha 02 de diciembre de 2014, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2014, relativo a la autorización de incremento de densidad de población de 200 a 300 Hab. /Ha, para un predio rustico denominado El Refugio, delegación Epigmenio González de esta ciudad de Querétaro.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo No. DUS201408366 de fecha 20 de enero de 2015, para el predio rustico denominado El Refugio, con una superficie de 146,340.93 m2, autorizando el uso de suelo para un desarrollo habitacional con 878 viviendas.

10. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0052/2015 de fecha 5 de febrero de 2015, la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro emite la autorización en materia de Impacto Ambiental, para el predio ubicado en fracción del predio rustico denominado El Refugio, delegación Epigmenio González de esta ciudad de Querétaro, el cual ampara el desarrollo de 732 Viviendas.

11. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/COU/FC/1580/2015 de fecha 14 de abril de 2015, emitió el alineamiento vial que deberá de respetar en la colindancia norte con calle Los Agaves y en la colindancia poniente con Avenida Eurípides.

12. Mediante oficio con Número de expediente FQ-1/07/2012 de fecha 29 de abril de 2015, se ratifica la factibilidad para el suministro de los servicios de agua, alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el fraccionamiento "Bojai Residencial" con una superficie de 146,340.937 m2., emitido por Operadora Querétaro Moderno, S.A. de C.V.

13. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio No. SSPM/702/DGM/IV/2015 de fecha 6 de mayo de 2015, considera factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, para un fraccionamiento al que se denomina "Bojai Residencial", de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Guardia Municipal, adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/ FC/0847/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, emitió la autorización del proyecto de lotificación para el fraccionamiento al que se pretende denominar "Bojai Residencial", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 146,340.937 m2.

15. La empresa denominada "Operadora Querétaro Moderno", S.A. de C.V. mediante oficio de su Área Técnica con fecha 15 de mayo de 2015, emite la aprobación del proyecto de instalaciones de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento denominado Bojai Residencial, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. Mediante Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de Nomenclatura de Vialidades, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Bojai Residencial", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

17. En cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.-015/15, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, el promotor presenta recibo de pago No. Z-2930162, por la cantidad de \$579,753.66, cubriendo los derechos de Supervisión del fraccionamiento "Bojai Residencial".

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo QUINTO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, el promotor presenta **recibo de pago No. Z-396499, por la cantidad de \$717,180.41 y recibo No. Z-396498, por la cantidad de \$247,690.14 cubriendo los impuestos por superficie vendible, habitacional y comercial y de servicios, del fraccionamiento "Bojai Residencial"**.

19. De cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, el promotor presenta **recibo de pago No. Z-2930163, por la cantidad de \$14,739.83, cubriendo los impuestos por nomenclatura y denominación del fraccionamiento "Bojai Residencial"**.

20. De cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, el promotor presenta oficio SSPM/DAAP/066/2015 de fecha 19 de noviembre de 2015, en el que se Autoriza el proyecto de Alumbrado Público y oficio SSPM/DMI/CNI/097/2015 de fecha 09 de diciembre de 2015, mediante el cual se Autoriza el proyecto de áreas verdes y sistema de riego, por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento "Bojai Residencial".

21. En cumplimiento al Acuerdo TERCERO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Licenciado Luis Felipe Ordaz Gonzalez certifica que por escritura 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, instrumento inscrito en el Registro Público bajo los folios inmobiliarios 00365185/0005, 00365185/0006, 00365185/0007, 00365185/0008, 00529896/0001, 00529897/0001, 00529898/0001, 00529899/0001, 00529900/0001, 00529901/0001, 00529902/0001, 00529903/0001, 00529904/0001 de fecha 16 de marzo de 2016, se hacen constar la protocolización de los siguientes actos:

- Protocolización del oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0847/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, mediante el cual la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió la autorización del proyecto de lotificación para el fraccionamiento "Bojai Residencial".
- Protocolización del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.- 015/15, emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Vialidades del fraccionamiento Bojai Residencial.
- Transmisión de la propiedad a favor del Municipio de Querétaro del área de donación para plazas públicas con superficie de **1,463.410m2**, equipamiento urbano con superficie de **7,317.191m2**, áreas verdes con superficie de **6,015.281m2** y vialidades del fraccionamiento con superficie de **31,688.096m2**, que celebraron de una parte la sociedad mercantil denominada PAGALPA, SAPI DE C.V. y de la otra el MUNICIPIO representado en este acto por el C. Sócrates Alejandro Valdez Rosales en su carácter de Síndico Municipal.

22. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015, con número de expediente EXP.-015/15, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Vialidades del fraccionamiento Bojai Residencial, el promotor presenta publicación en Gaceta Municipal con fecha 18 de Agosto de 2015 Año III No. 66, publicación en la Sombra de Arteaga con fecha 04 y 11 de septiembre de 2015, así como publicación en el periódico Noticias, con fecha 26 y 31 de agosto de 2015.

23. Mediante oficio número SAY/128/2016, de fecha 11 de enero de 2016, se hace constar que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la que por Unanimidad de Votos en el punto 11 del orden del Día, Autorizaron la Venta de Lotes del Fraccionamiento Habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en el predio denominado el Refugio, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta Ciudad.

24. Derivado de lo anterior, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Acuerdo de fecha 15 de enero de 2016 con número de expediente EXP.- 02/16 emitió la autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento Habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en el predio denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.

25. Mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/0550/2017 de fecha 23 de mayo de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento Habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en el predio denominado el Refugio, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta Ciudad, derivado de la modificación del Lote 3 manzana 1, la redefinición de los usos de suelo de dicho fraccionamiento, modificando la superficie Habitacional, Comercial y de Vialidades, así como la introducción del uso de suelo **Habitacional, Comercial y De Servicios** del fraccionamiento quedando como sigue:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0847/2015 15 de mayo de 2015.				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	84,003.562	57.40 %	732	187
COMERCIAL	6,448.165	4.41%	0	4
AREA VERDE	297.382	0.20%	0	3
TRANSMISIÓN GRATUITA EQUIPAMIENTO	7,317.191	5.00%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA PLAZA	1,463.410	1.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO CONDOMINAL	1,797.145	1.23%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA ÁREA VERDE	6,015.281	4.11%	0	
AFECCIÓN CANAL PLUVIAL	5,250.307	3.59%	0	6
SERVIDUMBRE DE PASO	1,281.738	0.88%	0	1
CARCAMO	778.660	0.53%	0	1
VIALIDADES	31,688.096	21.65 %		
TOTAL:	146,340.937	100.00 %	732	210

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
HABITACIONAL	81,309.072	55.56 %	659	230
HABITACIONAL - COMERCIAL Y DE SERVICIOS	6,121.678	4.18%	76	3
COMERCIAL	326.487	0.22%	0	1
AREA VERDE	297.382	0.20%	0	3
TRANSMISIÓN GRATUITA EQUIPAMIENTO	7,317.191	5.00%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA PLAZA	1,463.410	1.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO CONDOMINAL	1,797.145	1.23%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA ÁREA VERDE	6,015.281	4.11%	0	4
AFECCIÓN CANAL PLUVIAL	5,250.307	3.59%	0	6
SERVIDUMBRE DE PASO	1,281.738	0.88%	0	1
CARCAMO	778.660	0.53%	0	1
VIALIDADES	34,382.586	23.49 %		
TOTAL:	146,340.937	100.00 %	735	253

26. Derivado de lo anterior, el desarrollador deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito la superficie de **2,694.49 m2** por concepto incremento en la superficie de vialidades que se generan, dicha transmisión deberá ser protocolizada mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

27. Como resultado de la relotificación se crea una nueva vialidad en la Manzana 1 del Fraccionamiento, por lo que referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para dicha vialidad, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- **Tobalá.**

28. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se verifico que la nomenclatura de la vialidad propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible que sea autorizada dicha nomenclatura.

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

NOMENCLATURA DE VIALIDAD NUEVA CREACIÓN, FRACC. BOJAI RESIDENCIAL.				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
CALLE TOBALÁ	205.57	\$1,242.57	\$0.00	\$1,242.57
TOTAL				\$1,242.57

(Un mil doscientos cuarenta y dos pesos 57/100 M.N.)

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

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 30,576,657.13	x 1.875%	\$565,668.15
Total.		\$565,668.15

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios del fraccionamiento "Bojai Residencial", las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios.	4,257.985m2 x	\$33.2156	\$ 141,431.52
T O T A L			\$ 141,431.52

32. Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura del fraccionamiento "Bojai Residencial", por la cantidad de **\$1,884.23 m.n. (Un mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 23/100 M.N.)**.

33. Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del fraccionamiento "Bojai Residencial", por la cantidad de **\$5,180.12 m.n. (Cinco mil Ciento Ochenta Pesos 12/100 M.N.)**

34. Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución del fraccionamiento "Bojai Residencial", por la cantidad de **\$5,180.12 m.n. (Cinco mil Ciento Ochenta Pesos 12/100 M.N.)**

35. Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de la vialidad de nueva creación en la Manzana 1 del fraccionamiento "Bojai Residencial", por la cantidad de **\$5,180.12 m.n. (Cinco mil Ciento Ochenta Pesos 12/100 M.N.)**

36. Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes del fraccionamiento "Bojai Residencial", por la cantidad de **\$5,180.12 m.n. (Cinco mil Ciento Ochenta Pesos 12/100 M.N.)**

37. De igual manera, **debido al incremento en cuarenta y cinco (45) lotes, de los cuales 43 cuentan con uso de suelo habitacional y 2 lotes de nueva creación con uso de suelo Habitacional, Comercial y De Servicios**, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el Impuesto por Relotificación señalado en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017.

38. El Desarrollador deberá presentar la Actualización de la Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, que corresponda al total de viviendas del Fraccionamiento en un lapso no mayor de 90 días.

39. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/3988/2017 de fecha 14 de septiembre de 2017, el Avance de las Obras de urbanización del fraccionamiento habitacional denominado "Bojai Residencial", con un avance estimado del **90.12%** 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 para dichas etapas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de **\$ 4,336,780.35 (Cuatro millones trescientos treinta y seis mil setecientos ochenta pesos 35/100 M.N.)** correspondiente al 9.88% de obras pendientes por realizar.

40. Para garantizar la Ejecución y Conclusión de las Obras de Urbanización faltantes del fraccionamiento habitacional denominado "Bojai Residencial", ubicado en predio rustico llamado El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad; el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. DE C.V., Grupo Financiero ASERTA con número de folio 2562-12302-7 de fecha 06 de octubre de 2017, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de **\$ 4,336,780.35 (Cuatro millones trescientos treinta y seis mil setecientos ochenta pesos 35/100 M.N.)** para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento.

OPINIÓN TÉCNICA.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización de la Relotificación por modificación del Lote 3 de la Manzana 1, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura de la Vialidad de Nueva Creación y Venta de Lotes del Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “**Bojai Residencial**”, ubicado en el predio conocido como El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad; derivado de la modificación de la Manzana 1, con el aumento en la superficie de Vialidades, disminución en la Superficie Vendible Habitacional, así como la introducción del uso de suelo **Habitacional, Comercial y De Servicios** del fraccionamiento.

- Derivado de lo anterior, el desarrollador deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito la superficie de **2,694.49 m2** por concepto incremento en la superficie de vialidades que se generan, dicha transmisión deberá ser protocolizada mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

- Como resultado de la Relotificación se crea una nueva vialidad en la Manzana 1 del Fraccionamiento, siendo la nomenclatura propuesta para dicha vialidad por el promotor la siguiente:

- **Tobalá.**

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se verifico que la nomenclatura de la vialidad propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible la autorización de dicha nomenclatura como se indica en el presente resolutivo

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

NOMENCLATURA DE VIALIDAD NUEVA CREACIÓN, FRACC. BOJAI RESIDENCIAL.				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
CALLE TOBALÁ	205.57	\$1,242.57	\$0.00	\$1,242.57
TOTAL				\$1,242.57

(Un mil doscientos cuarenta y dos pesos 57/100 M.N.)

- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, el monto establecido en el **Antecedente 30** de la presente Opinión Técnica.

- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios del fraccionamiento “Bojai Residencial”, el monto establecido en el **Antecedente 31** de la presente Opinión Técnica.

- Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura del fraccionamiento “Bojai Residencial”, el monto establecido en el **Antecedente 32** de la presente Opinión Técnica.

- De igual manera, para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del fraccionamiento “Bojai Residencial”, el monto establecido en el **Antecedente 33** de la presente Opinión Técnica.

- Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución del fraccionamiento “Bojai Residencial”, el monto establecido en el **Antecedente 34** de la presente Opinión Técnica.

- Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de la vialidad de nueva creación en la Manzana 1 del fraccionamiento “Bojai Residencial”, el monto establecido en el **Antecedente 35** de la presente Opinión Técnica.

- Para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes del fraccionamiento “Bojai Residencial”, el monto establecido en el **Antecedente 36** de la presente Opinión Técnica.
- De igual manera, **debido al incremento en cuarenta y cinco (45) lotes, de los cuales 43 cuentan con uso de suelo habitacional y 2 lotes de nueva creación con uso de suelo Habitacional, Comercial y De Servicios**, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el Impuesto por Relotificación señalado en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017.
- El desarrollador deberá presentar la Actualización de la Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, que corresponda al total de viviendas del Fraccionamiento, para lo cual contará con un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la publicación del acuerdo respectivo, para dar cumplimiento a este resolutivo.
- Con fundamento en el artículo 148 del código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Mismo que se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.
- De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta 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.
- Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predios dentro del mismo fraccionamiento.
- Asimismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para su análisis y dictamen de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

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

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7495/2017 de fecha 17 de octubre 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.”

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la Opinión Técnica 029/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **Factible** la autorización de la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de la vialidad de nueva creación y Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado Bojai Residencial, ubicado en el predio conocido como El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González.”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de la vialidad de nueva creación y Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado Bojai Residencial, ubicado en el predio conocido como El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica 029/17, citada dentro del considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La persona moral denominada “PAGALPA”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la Opinión Técnica 29/17 citada en el considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir las constancias que acrediten su cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y Secretaría del Ayuntamiento.

TERCERO. El Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la superficie de 2,694.49 m2, por el concepto de Vialidad, debiendo la oficina del Abogado General, remitir el Primer Testimonio a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. El presente acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copias de dichos documentos a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por los conceptos de pagos descritos dentro de los considerandos 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37 de la Opinión Técnica citada dentro del Considerando 7 del presente Acuerdo; lo anterior de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de los pagos, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría 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 que acrediten su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “PAGALPA S.A.P.I. de C.V., a través de su representante legal.”

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza permutar la obligación correspondiente al 10% del área de donación respecto del proyecto a realizar sobre la Fracción 2 de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P1/1 ambas del Ejido Jurica; así como del proyecto en ejecución que se realiza sobre el predio identificado como Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta donde se lleva a cabo el proyecto denominado "Plaza UBIKA", 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; ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERTÁRO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017; 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. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que 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.

3. Que el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 25 de octubre de 2017, el C. Francisco Javier Sánchez Hernández, solicita permutar la obligación correspondiente al 10% del área de donación respecto del proyecto a realizar sobre la Fracción 2 de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P1/1 ambas del Ejido Jurica; así como del proyecto en ejecución que se realiza sobre el predio identificado como Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta donde se lleva a cabo el proyecto denominado "Plaza UBIKA", radicándose dicha petición bajo el expediente número 296/DAI/2017

5. Por lo que ve al proyecto que se desarrollará a futuro, en la fracción 2 de la parcela 291 y la parcela 280 Z-Z- P 1/1 ambas del Ejido Jurica, se acredita la propiedad de dichas Parcelas, mediante los siguientes instrumentos públicos:

5.1 Propiedad del 70% de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Francisco Javier Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 6246/1 de fecha 31 de agosto de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 398928/1 de fecha 06 de octubre de 2011.

5.2 Propiedad del 20% de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor de la C. Olivia Arrieta Salazar, mediante Título de Propiedad 6246/2 de fecha 31 de agosto de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 398928/2 de fecha 06 de octubre de 2011.

5.3 Propiedad del 10% de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Jesús Alberto Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 6246/3 de fecha 31 de agosto de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 398928/3 de fecha 06 de octubre de 2011.

5.4 Propiedad del 70% de la Parcela 280 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Francisco Javier Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 5963/1 de fecha 24 de febrero de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 390079/1 de fecha 28 de marzo de 2011.

5.5 Propiedad del 20% de la Parcela 280 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor de la C. Olivia Arrieta Salazar, mediante Título de Propiedad 5963/2 de fecha 24 de febrero de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 380079/2 de fecha 28 de marzo de 2011.

5.6 Propiedad del 10% de la Parcela 280 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Jesus Alberto Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 5963/3 de fecha 24 de febrero de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 380079/3 de fecha 28 de marzo de 2011.

6. Los predios que se proponen como pago anticipado correspondiente al 10 % de área de donación para el proyecto a desarrollar en los predios descritos en el **Considerando 5** son: los Lotes 26, 27 y 28, de la Manzana 48, Etapa 4 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, y la Parcela 118 Z-1 P 1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, acreditándose su propiedad con lo siguiente:

6.1 Para los Lotes 26, 27 y 28 de la Manzana 48, Etapa 4 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, mediante Escritura Pública número 28,646 de fecha 09 de julio de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaria Pública número 35, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

6.2 Y para la parcela 118 Z-1 P ½ del Ejido San Miguel Carrillo, la escritura Pública número 22,833 de fecha 21 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Juan Pablo Olivares Arana, Titular de la Notaria Pública número 11 de la Demarcación Notarial de Querétaro inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 175902/4 de fecha 03 de marzo de 2010.

7. Ahora bien, por lo que ve al proyecto en ejecución denominado “Plaza UBIKA”, localizado sobre la Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta se acredita su propiedad mediante el siguiente instrumento:

7.1 Escritura Pública número 49,617 de fecha 14 de enero de 2016, pasada ante la fe del licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 3, de la Demarcación Notarial de Querétaro

8. Como propuesta de pago correspondiente al 10 % de área de donación para el proyecto en ejecución descrito en el **Considerando 7**, se propone la Fracción B de la Parcela 92 Z-1 P 1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, propiedad que se acredita mediante la documentación siguiente:

8.3 La Escritura Pública número 22,815 de fecha 07 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del licenciado Juan Pablo Olivares Aranas, Notario Titular de la Notaria Públicas número 11, de la Demarcación Notarial de Queretaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 2505589/2 de fecha 04 de noviembre de 2011.

9. Que de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2313/2017 de fecha 08 de noviembre de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, de conformidad a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, dependencia que mediante oficios SEDES/DDU/COU/EVDU/1646/2017 y SEDES/DDU/COU/EVDU/0022/2018 remitió las opiniones técnicas número 281/17 y 001/18, respectivamente y de las cuales se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 25 de octubre de 2017, el C. Francisco Javier Sánchez Hernández, solicita permutar la obligación correspondiente al 10% del área de donación respecto del proyecto a realizar sobre la Fracción 2 de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P1/1 ambas del Ejido Jurica; así como del proyecto en ejecución que se realiza sobre el predio identificado como Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta donde se lleva a cabo el proyecto denominado “Plaza UBIKA”.

2. Por lo que ve al proyecto que se desarrollará a futuro, en la fracción 2 de la parcela 291 y la parcela 280 Z-Z- P 1/1 ambas del Ejido Jurica, se acredita la propiedad de dichas Parcelas, mediante los siguientes instrumentos públicos:

3. Propiedad del 70% de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Francisco Javier Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 6246/1 de fecha 31 de agosto de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 398928/1 de fecha 06 de octubre de 2011.

4. Propiedad del 20% de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor de la C. Olivia Arrieta Salazar, mediante Título de Propiedad 6246/2 de fecha 31 de agosto de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 398928/2 de fecha 06 de octubre de 2011.

5. Propiedad del 10% de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Jesús Alberto Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 6246/3 de fecha 31 de agosto de 2011, suscrito por el Registro **Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro** bajo el Folio Real 398928/3 de fecha 06 de octubre de 2011.

6. Propiedad del 70% de la Parcela 280 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Francisco Javier Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 5963/1 de fecha 24 de febrero de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 390079/1 de fecha 28 de marzo de 2011.

7. Propiedad del 20% de la Parcela 280 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor de la C. Olivia Arrieta Salazar, mediante Título de Propiedad 5963/2 de fecha 24 de febrero de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 380079/2 de fecha 28 de marzo de 2011.

8. Propiedad del 10% de la Parcela 280 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Jesus Alberto Sánchez Hernández, mediante Título de Propiedad 5963/3 de fecha 24 de febrero de 2011, suscrito por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 380079/3 de fecha 28 de marzo de 2011.

9. Los predios que se proponen como pago anticipado correspondiente al 10 % de área de donación para el proyecto a desarrollar en los predios descritos en el Considerando 5 son: los Lotes 26, 27 y 28, de la Manzana 48, Etapa 4 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, y la Parcela 118 Z-1 P 1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, acreditándose su propiedad con lo siguiente:

10. Para los Lotes 26, 27 y 28 de la Manzana 48, Etapa 4 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, mediante Escritura Pública número 28,646 de fecha 09 de julio de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaria Pública número 35, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

11. Y para la parcela 118 Z-1 P ½ del Ejido San Miguel Carrillo, la escritura Pública número 22,833 de fecha 21 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Juan Pablo Olivares Arana, Titular de la Notaria Pública número 11 de la Demarcación Notarial de Querétaro inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 175902/4 de fecha 03 de marzo de 2010.

12. Ahora bien, por lo que ve al proyecto en ejecución denominado “Plaza UBIKA”, localizado sobre la Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta se acredita su propiedad mediante el siguiente instrumento:

13. Escritura Pública número 49,617 de fecha 14 de enero de 2016, pasada ante la fe del licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 3, de la Demarcación Notarial de Querétaro

14. Como propuesta de pago correspondiente al 10 % de área de donación para el proyecto en ejecución descrito en el Considerando 7, se propone la Fracción B de la Parcela 92 Z-1 P 1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, propiedad que se acredita mediante la documentación siguiente:

15. La Escritura Pública número 22,815 de fecha 07 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del licenciado Juan Pablo Olivares Aranas, Notario Titular de la Notaria Públicas número 11, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 2505589/2 de fecha 04 de noviembre de 2011.

16. 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 nuevo desarrollo.

17. De conformidad con lo señalado en el Inciso III del párrafo Octavo del Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala 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”, siendo que de considerar viable la propuesta de permuta de las superficies correspondientes, el municipio tendría la posibilidad de contar terrenos 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.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera **técnicamente Viable** permutar la obligación correspondiente al 10% del área de donación respecto del proyecto a realizar sobre la Fracción 2 de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P1/1 ambas del Ejido Jurica; así como del proyecto en ejecución que se realiza sobre el predio identificado como Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta donde se lleva a cabo el proyecto denominado “Plaza UBIKA”.

Lo anterior con el objeto de que el promotor de cumplimiento a lo referido en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente respecto a la superficie que se deberá donar para equipamiento urbano por la autorización de un desarrollo, que se considera

que no se trata de una zona estratégica para habilitar espacios de apoyo, proponiendo que las superficies en pago del área de donación, se destinen como predios de reserva territorial urbana o en su caso para la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Con el objeto de determinar las superficies a permutar y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración lleven a cabo los avalúos comerciales correspondientes elaborados por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro, y cumpliendo con lo establecido en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el área de donación correspondiente en especie, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- 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 autorizado la permuta de la obligación de la donación que debe otorgarse a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

10. Mediante oficio SAY/DAI/2501/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Administración se llevara a cabo la realización de los avalúos respectivos, a fin de determinar los valores y como tal, la superficie a transmitir, dependencia que informa que una vez llevado a cabo los trabajos técnicos, la realización de los avalúos y dictamen del valor correspondientes, se determino, en coordinación con la Dirección Municipal de Catastro, lo siguiente:

- El valor correspondiente al 10% de la donaciones de los predios donde se ubicará el proyecto por ejecutar y que se mencionan en el **Considerando 5** del presente instrumento, es de \$ 36'294,000.00 (Treinta y seis millones doscientos noventa y cuatro mil pesos 00/100 M.N). que corresponde a la parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica y la cantidad de \$ 1,282,000.00 (Un millón doscientos ochenta y dos mil pesos 00/100) correspondiente a la Parcela 280 Z-Z P 1/1.
- El valor total conjunto de los terrenos que se proponen como donación del proyecto mencionado en el punto inmediato anterior y que se describen en el **Considerando 6** del presente Acuerdo, es por la cantidad total de \$ 11'116,000.00 (Once millones ciento dieciséis mil pesos 00/100 M.N), describiéndose los valores de la siguiente manera:
 - a) Lote 26, Manzana 48, Etapa 4 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel con valor de \$ 1,788,000.00 pesos (Un millón setecientos ochenta y ocho mil pesos 00/100.)
 - b) Lote 27, Manzana 48, Etapa 4 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel con valor de \$ 1,371,000.00 (Un millón trescientos setenta y un mil pesos 00/100.)
 - c) Lote 28, Manzana 48, Etapa 4 del Fraccionamiento Puertas de San Miguel con valor de \$ 1,365,000.00 (Un millón trescientos sesenta y cinco mil pesos 00/100.)
 - d) Parcela 118 Z-1 P 1/2 del Ejido San Miguel Carrillo con valor de \$ 6,592,000.00 (Seis millones quinientos noventa y dos mil pesos 00/100)
- El valor correspondiente al 10 % de la donación del predio donde actualmente se está ejecutando el proyecto Ubika y que se describe en el **Considerando 7** del presente Acuerdo, correspondiente a la Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta es por la cantidad de \$ 8'688,000.00 (Ocho millones seiscientos ochenta y ocho mil pesos 00/100 M.N).
- El valor total del predio del terreno que se propone como donación del proyecto mencionado en el punto anterior y que se describe en el **Considerando 8** del presente instrumento, correspondiente a la Parcela 92 Z-1 P 1/2 del Ejido San Miguel Carrillo es por la cantidad de \$ 35'481,000.00 (Treinta y cinco millones cuatrocientos ochenta y un mil pesos 00/100 M.N.), cantidad de la cual se tomará en cuenta únicamente el monto de \$ 8'688,000.00 (Ocho millones seiscientos ochenta y ocho mil pesos 00/100 M.N)., quedando un excelente de 26,793,000.00 (Veintiséis millones setecientos noventa y tres mil pesos 00/100) mismo que se aplicará como complemento

del pago del 10 % de la donación del proyecto por ejecutarse en las Parcelas 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P 1/1 ambas del Ejido Jurica, referidas en el **Considerando 5** del presente Acuerdo.

11. Derivado del análisis realizado a las superficies y valores señalados, y en cumplimiento a los establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que 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, se determinó como saldo a favor del promovente la cantidad de \$248,823.10 (Doscientos cuarenta y ocho mil ochocientos veintitrés pesos 10/100 M.N), por lo que resulta conveniente que dicho saldo se considere como parte de futuras donaciones, a las que el promovente se encuentre obligado a dar, por proyectos que éste ejecute.

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8805/2017 de fecha 08 de diciembre 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.”

13. 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 permutar la obligación correspondiente al 10% del área de donación respecto del proyecto a realizar sobre la Fracción 2 de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P1/1 ambas del Ejido Jurica; así como del proyecto en ejecución que se realiza sobre el predio identificado como Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta donde se lleva a cabo el proyecto denominado “Plaza UBIKA”.

14. 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 especie a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a el área de donación que se debe otorgar por concepto de dos desarrollos en ejecución y un futuro desarrollo.

15. El pago en especie que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, Inciso 18, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA permutar la obligación correspondiente al 10% del área de donación respecto del proyecto a realizar sobre la Fracción 2 de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 y Parcela 280 Z-Z P1/1 ambas del Ejido Jurica; así como del proyecto en ejecución que se realiza sobre el predio identificado como Parcela 3 Z-1 P 2/5 del Ejido San Antonio de la Punta donde se lleva a cabo el proyecto denominado “Plaza UBIKA”, lo anterior de conformidad con lo señalado en la opinión técnica citada dentro del Considerando 9, así como lo descrito en el Considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Los predios que en virtud del presente acuerdo se reciben como área de donación de los proyectos mencionados en los considerandos 5 y 7 del presente Acuerdo, se hacen en bloque y de manera conjunta, esto con la finalidad de que entre todos ellos compensen en valores y superficies el monto a donar de los proyectos en cuestión.

TERCERO. El promovente podrá transmitir de manera independiente y por cada uno de los proyectos, los predios aceptados como donación y que se mencionan en los considerandos 6 y 8 del presente instrumento. Y toda vez que éstos se encuentran dentro del esquema de San Miguel Carrillo autorizado mediante acuerdo de cabildo de fecha 22 de Enero de 2002, el promovente deberá transmitirlos únicamente con servicios y acceso al Municipio a través de sus áreas competentes.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, así como a la Secretaría de Administración para que integren el expediente técnico correspondiente, a efecto de que se formalice la transmisión de las superficies a favor de Municipio de Querétaro y que son objeto del presente Acuerdo, el cual deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debiendo remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para dar de alta dentro del Inventario de Bienes Inmuebles del Municipio de Querétaro, los predios que se reciben.

SEXTO. 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 del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

SÉPTIMO. El pago que se acepta cubrir en especie, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, para reserva territorial urbana o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento de revocación del mismo.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro y notifique al C. Francisco Javier Sánchez Hernández...".

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

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Mixto de hasta 200 hab/ha (HCS2), para el predio ubicado en Calle Cerrada de Los Arcos N° 16; Fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 019 045, 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 esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 01 de marzo del año en curso, signado por la Lic. Ma. Juana Montaña Enríquez, solicita el cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en cerrada de los arcos número 16, Colonia Jardines de Querétaro, para instalar en el lugar unas oficinas corporativas, radicándose el expediente 054/DAI/2018.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante la escritura pública número 4,392 de fecha 08 de marzo de 1999, pasada ante la fe de la Lic. Florencia A. Rodríguez de Lois, Notario Público Adscrita a la notaría número 9 de esta ciudad.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/371/2018 de fecha 05 de marzo de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, remitiéndose la Opinión Técnica número 42/18 mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0359/2018, de cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Ma. Juana Montaña Enríquez, solicita el cambio de Uso de suelo a uso comercial, para el predio ubicado en Calle Cerrada Los Arcos N° 16; Fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 019 045, Delegación Centro Histórico.

Lo anterior, toda vez que el promovente, pretende destinar el inmueble ubicado al interior del predio, para oficinas corporativas.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 10 de la manzana XV del fraccionamiento Jardines de Querétaro, mediante escritura 4,392 de fecha 8 de marzo de 1979, documento pasado ante la fe de la Licenciada Florencia A. Rodríguez de Lois, Notaria Adscrita a la Notaría pública número 9 de la demarcación notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo la Partida 293, Tomo XV, Libro 98 –A de la Sección Primera de fecha 3 de octubre de 1979.

Conforme a la escritura de propiedad referida, el lote 10 de la manzana XV del fraccionamiento Jardines de Querétaro, cuenta con una superficie de 301.44 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo

014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con Uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 Hab./Ha (H2).

4. El Fraccionamiento Jardines de Querétaro corresponde a un desarrollo Habitacional de tipo Residencial y Residencial medio, en el que predomina la vivienda unifamiliar de uno y dos niveles, colindante con los fraccionamientos San Javier, Pathé y Diligencias, en los que se han establecido actividades comerciales y de servicios sobre las principales vías, debido a su infraestructura, como es el caso de la calle Ramón Rodríguez Familiar, la cual conecta la Calzada de los Arcos con la Avenida Universidad; así mismo una sección del fraccionamiento se encuentra al poniente de la Avenida Circunvalación, vialidad secundaria urbana sobre la que se ha generado un uso habitacional mixto mezclado con actividades comerciales y de servicios, no obstante sobre las vialidades locales entre las que se encuentra la calle Cerrada Los Arcos, sobre la que predominan los usos habitacionales con usos de baja intensidad.

No obstante lo anterior, dada su ubicación con comunicación a la Calzada de Los Arcos, vialidad primaria urbana cuya vocación es para actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, se impacta la zona con la modificación paulatina en su vocación, observando al interior de la privada predios que se han ocupado como estacionamientos públicos y privados que atienden los servicios de estacionamiento de establecimientos ubicado en Calzada de Los Arcos, así como de una oficina en la que se ubican instalaciones de una empresa de seguridad privada.

5. En lo que respecta al proyecto a desarrollar, el promotor no presenta una propuesta que permita analizar la distribución de las oficinas del corporativo que pretende establecer en el predio, el cual debe dar cumplimiento a lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, incluyendo la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad, siendo que actualmente el predio cuenta con una edificación diseñada para casa habitación, la cual se pretende se adaptar para su funcionamiento para albergar oficinas administrativas. De lo anterior se hace notar que dada la ubicación y superficie del predio, las actividades de las oficinas a establecer serían de baja y mediana intensidad, por lo que el uso de comercio y servicio correspondería al de una zonificación secundaria Habitacional Mixto de hasta 200 hab/ha, y bajo los parámetros normativos que le asigne a dicha zonificación el citado instrumento de planeación urbana.
6. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada cerrada de Los Arcos, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica, contando al frente del predio con banqueta y guarniciones, adicionalmente en la privada en la que se localiza el predio, se da un uso habitacional primordialmente, y se observa de manera aislada, predios en los que se han dado actividades de servicio primordialmente, así mismo en la zona se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y servicio de transporte público, con frecuencia de paso continuo, a una distancia aproximada de 50 metros, al sur del predio, sobre la vialidad denominada Calzada de Los Arcos.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de hasta 200 hab/ ha (H2) a Habitacional Mixto de hasta 200 hab/ha (HCS2), para el predio ubicado en Calle Cerrada de Los Arcos N° 16; Fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 019 045, y superficie de 301.44 m², Delegación Centro Histórico, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que de autorizarse el cambio 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 y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y

previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- 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, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo se 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.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo.
- 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.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”.

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 6, 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.”

8. 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 dictaminó 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 Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de hasta 200 hab/ ha (H2) a Habitacional Mixto de hasta 200 hab/ha (HCS2), para el predio ubicado en Calle Cerrada de Los Arcos N° 16; Fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 019 045, y superficie de 301.44 m², Delegación Centro Histórico, 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 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 24 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 Habitacional Mixto de hasta 200 hab/ha (HCS2), para el predio ubicado en Calle Cerrada de Los Arcos N° 16; Fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 019 045, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo a la Opinión Técnica referida en el considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opinión Técnica citada en el Considerando 6 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. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo 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 Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico, Unidad de Protección Civil y la Lic. Ma. Juana Montaña Enríquez...”.

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 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Asignación de Uso de Suelo a Espacio Abierto, Recreación y Deporte, para el predio ubicado en el Lote 1, Manzana 4 del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; así como la habilitación del mismo a costa del promotor, 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 VI, 135, 138, 153, 154, 156, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio.

4. Que el artículo 135 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios las obras de infraestructura, el equipamiento y la prestación de los servicios para su funcionamiento, estarán calculados de acuerdo a la densidad de población que corresponda al tipo y a la normatividad aplicable; asimismo, deberán estar dotados de las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para su funcionamiento.

5. Asimismo, el artículo 138 del precepto legal citado en el considerando que antecede establece que la autoridad competente determinará cuando un desarrollo inmobiliario deberá ser considerado como tal, lo que será conforme a las características, infraestructura, servicios y número de habitantes previstas en este Código y en los programas de desarrollo urbano; así como la obligación que tiene el desarrollador de introducir la infraestructura, servicios y los equipamientos necesarios para el desarrollo del predio.

6. Que el artículo 153 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a la letra dice:

“El desarrollador deberá presentar para su aprobación, a la autoridad competente, los anteproyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y equipamiento urbano.

La autoridad podrá realizar observaciones al anteproyecto presentado, estando obligado el desarrollador a incorporarlas, para efecto de presentarlo nuevamente a la autoridad competente.

Una vez aprobado el anteproyecto, adquirirá el carácter de proyecto para todos los efectos legales.”

7. Que el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que 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.

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

9. Mediante escrito de fecha 17 de agosto de 2017, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Luis Miguel Rivas López, en su carácter de Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., a su vez Apoderada Legal del Fiduciario Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero del Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 2551, solicita lo siguiente:

“... La Asignación de Uso para habilitar y acondicionar un predio propiedad de Municipio de Querétaro para ESPACIOS ABIERTOS, RECREATIVOS Y DEPORTIVOS ubicado en un área de equipamiento ubicada en el Lote 1 de la manzana 4 del Fraccionamiento de tipo Residencial como “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en las parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la parcela 22, Z-1 P1/1, LOTE 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente 206/DAI/2017.

10. El solicitante acredita la legal representación a través de la escritura pública 30,855 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, documento que no presenta constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.

11. Que mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible de fecha 17 de julio de 2017, se Autorizó la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Asignación de Nomenclatura de las vialidades para el Fraccionamiento denominado Lomas del Campanario Norte.

12. Que la autorización referida en el considerando que antecede, dentro de su Resolutivo **QUINTO** establece lo siguiente:

“QUINTO. Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, una superficie de 20,125.803 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 16,225.912 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 4,048.658 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 31,274.37 m2 por concepto de vialidades de la Etapa 1 del fraccionamiento, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.”

13. Que el promotor solicita habilitar el lote 1 de la Manzana 4, el cual cuenta con una superficie de 16,867.967 m2, mediante un proyecto que considera un parque urbano, con el objeto de brindar espacios de fortalecimiento de la actividad física y la recreación, presentando un proyecto que contempla Canchas de paddle, canchas de usos múltiples, pistas para correr y caminar, juegos infantiles, un lago artificial, área de estacionamiento, áreas de aparatos para acondicionamiento físico, incluyendo áreas verdes distribuidas en la totalidad del perímetro que considera el sembrado de 149 árboles de diferentes especies.

14. Que según lo estipulado en el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante oficio SAY/DAI/1791/2017 de fecha 29 de agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada, respecto de la solicitud de referencia.

15. Que en fecha 16 de noviembre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1474/2017 mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite la opinión técnica 254/17, misma que se cita a continuación:

“... ”

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Luis Miguel Rivas López; Representante Legal de Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., solicita la asignación y autorización para que a costa del promotor sea habilitado y acondicionado, para espacios abiertos, recreativos y deportivos, un área de equipamiento, ubicada en el lote 1 de la manzana 4 del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario el Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero la señora Consuelo Hernández Zendejas, Director General el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales.
3. Asimismo, mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.
4. Mediante Escritura Pública número 30,305 de fecha 18 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004 y 00528737/0002, todos de fecha 27 de abril de 2016; se protocoliza el contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, que celebran de una parte, las sociedad mercantiles denominadas Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., Inmobiliaria M Cúbica, S.A. de C.V., Lomas Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C.V. y por otra parte el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero sobre los predios identificados como Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
5. Mediante Escritura 30,855 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el otorgamiento de Poder Especial a favor de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., que otorga el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante Licencia de Fusión de Predios, número FUS201600235 de fecha 1° de julio de 2016, la autorización para fusionar las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con una superficie total de 418,602.640 m².
7. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la modificación de la Licencia de Fusión de Predios, número FUS201600235 de fecha 1° de julio de 2016 referida en el punto anterior, mediante la cual se conforma una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,602.640 m², dicha modificación fue emitida mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017 para generar una sola Unidad Topográfica con superficie actual de 418,769.261 m².
8. Mediante Escritura Pública número 33,282 de fecha 1° de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación notarial, se protocolizan la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235 de fecha 1° de julio de 2016 y la Modificación a Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559273/0001 de fecha 10 de abril de 2017.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017, la autorización para subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, autorizado mediante la Modificación a Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, para quedar con las siguientes superficies
 - Fracción 1 con superficie de 408,494.234 m²
 - Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m²
10. Mediante Escritura Pública número 33,434 de fecha 23 de marzo de 2017 pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación notarial, se protocoliza la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017 referida, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00559580/0001 y 00559581/0001 de fecha 18 de abril de 2017.

11. Con fecha 17 de julio de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Autorización de la Denominación para el fraccionamiento de tipo Residencial como “Lomas del Campanario Norte”, autorización de Lotificación para el desarrollo denominado “Lomas del Campanario Norte”, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1.
 12. De revisión al proyecto de lotificación del fraccionamiento y con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública una superficie de 20,125.803 m², por concepto de Equipamiento Urbano, por concepto de Áreas Verdes una superficie de 16,225.912 m², una superficie de 4,048.658 m² por concepto de Plaza Pública y una superficie de 32,197.236 m² por el concepto de Vialidades del fraccionamiento.
 13. De lo anterior el promotor debe habilitar la superficie de Áreas Verdes y de Plaza Pública asignadas, conforme a los proyectos que le autorice la Secretaría de Servicios Públicos municipales, siendo su propuesta habilitar adicionalmente una fracción del área de equipamiento urbano, bajo la modalidad de Equipamiento Institucional (EI), correspondiente al lote 1 de la manzana 4, con superficie de 16,867.967 M², ubicado en la parte central del desarrollo, mediante un proyecto que considera un parque urbano, con el objeto de dotar a la zona de espacios para el fortalecimiento de la actividad física y la recreación, que permitan contribuir a futuro el desarrollo e integración nivel de centro comunitario.
- Para lo anterior el promotor presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, con canchas de paddle, cancha de usos múltiples, pistas para correr y caminar, juegos infantiles, un lago artificial, área de estacionamiento, y un área de aparatos para acondicionamiento físico. Así mismo incluye áreas verdes distribuidas en la totalidad del perímetro que considera el sembrado de 149 árboles de diferentes especies, para lo cual será necesario contar con la anuencia de la Secretaría de Servicios Públicos respecto al proyecto, en que se defina el mantenimiento de dichas áreas, a fin de que no sea una carga adicional para el municipio.
14. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el fraccionamiento se encuentra en proceso de desarrollo, donde el predio en estudio tiene acceso a través de vialidades recientemente habilitadas, cuyo arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica, el cual se encuentra libre de construcción, contando en su interior con vegetación diseminada, misma que se da a nivel de arbustos y algunos árboles de altura considerable.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Técnicamente **Viable** la asignación de uso de suelo a Espacio Abierto, Recreación y Deporte, para el predio de transmisión gratuita municipal ubicado en la Avenida de los Santos y Avenida de los Beatos, correspondiente al lote 1 de la manzana 4 del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 16, 867.967 m², así como la autorización para su habilitación con un proyecto integral a costa del promotor del fraccionamiento.

Lo anterior dado que el uso asignado forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento urbano básicos de la zona, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social en la zona de acuerdo al proyecto que en su momento presente a la Secretaría de Servicios Públicos y/o la Secretaría de Obras Públicas Municipales, ya que con su habilitación permitirá garantizar y alcanzar los objetivos de otorgar a la población un espacio para el desarrollo de actividades deportivas y de esparcimiento que fomente la convivencia social y que contribuyan a mejorar la calidad de vida en beneficio de los habitantes de los desarrollos que se ubican en la zona, congruente con los objetivos que se pretenden alcanzar con el desarrollo de instalaciones deportivas en el sitio, lo cual es congruente con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su eje 1 Ciudad Humana, considera en su línea de acción 3.16, el incrementar, equipar y rehabilitar espacios y centros deportivos, así como para el desarrollo comunitario en la delegación, que de ser considerado como viable por parte del H. ayuntamiento se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a la obtención de los permisos correspondientes, se debe someter a revisión y aprobación de la secretaría de servicios municipales el proyecto de habilitación que se pretende llevar a cabo, a fin de definir la infraestructura, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario dotar en dicha área para su correcto funcionamiento, las cuales deberán ser ejecutadas a costa del solicitante. debiendo obtener la anuencia de la secretaría de servicios municipales respecto al proyecto de áreas verdes, el cual deberá contar con la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano que considere necesario habilitar en dichas áreas, así como el tipo de árboles que podrán instalar, diseñando y habilitando un sistema en el que no se utilice agua potable para el riego de plantas y árboles
- La superficie asignada debe destinarse para llevar a cabo el proyecto integral, que brinde servicio a los habitantes de la zona, sin que se limite el paso a la población en general, con un proyecto que deberá considerar las características físicas del sitio, en que

se incluya la dotación de banquetas, guarniciones y servicios, avalado por la Secretaría de Servicios Públicos al considera espacios adicionales de áreas verdes.

- Llevar a cabo los trámites necesarios ante la Ventanilla única de gestión para la autorización del proyecto, así como llevar a cabo las obras necesarias en el predio, debiendo presentar la documentación que le sea requerida, dando cumplimiento a la normatividad aplicable para el proyecto a desarrollar.
- Toda vez que la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de resguardar el patrimonio municipal, se sugiere emita su opinión y postura al respecto y en caso de autorizarse la habilitación y Construcción a costa del promotor un proyecto integral de áreas verdes y zonas recreativas, debe llevar a cabo el resguardo del inmueble por parte de la instancia que administre el inmueble, a fin de que se dé el mantenimiento adecuado.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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 habilitación y construcción del proyecto pretendido.
- 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.”

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica citada dentro del considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/1672/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, 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.”

17. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Asignación de Uso de Suelo a Espacio Abierto, Recreación y Deporte, para el predio ubicado en el Lote 1, Manzana 4 del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; así como la habilitación del mismo a costa del promotor; lo anterior toda vez que el uso asignado forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento urbano básicos de la zona, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social en la zona de acuerdo al proyecto propuesto, ya que con su habilitación permitirá garantizar y alcanzar los objetivos de otorgar a la población un espacio para el desarrollo de actividades deportivas y de esparcimiento que fomente la convivencia social y que contribuyan a mejorar la calidad de vida en beneficio de los habitantes de los desarrollos que se ubican en la zona.”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Asignación de Uso de Suelo a Espacio Abierto, Recreación y Deporte, para el predio ubicado en el Lote 1, Manzana 4 del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; así como la habilitación del mismo a costa del promotor lo anterior de conformidad con la opinión técnica, citada dentro del considerando 15 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica 254/17 citada en el Considerando 15 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante debiendo remitir copia certificada de dicho documento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el desarrollo de su proyecto, el cual deberá ser avalado por dicha dependencia, de conformidad con la opinión técnica 254/17 citada dentro del considerando 15 del presente acuerdo.

QUINTO. 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 a la revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Administración, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al Fiduciario Banco Invex S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero en el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 2551, a través de su Representante Legal.”

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 13 de febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Valle de Juriquilla, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.

4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

5. Mediante escritos de fecha 7 de diciembre de 2016, 29 de mayo y 13 de julio ambos de 2017, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Fiduciario del Fideicomiso número 170073423 Escotiabank Inverlat, S.A.I.B.M., a través de su Representante Legal, Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, solicita la Entrega – Recepción del fraccionamiento de tipo residencial denominada Valle de Juriquilla, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 023/DFCP.

6. El solicitante acredita la legal existencia y debida representación a través de los instrumentos siguientes:

6.1. Escritura Pública número 44,500 de fecha 20 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual hace constar el Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 235723/0002.

6.2. Escritura Pública número 15,121 de fecha 15 de marzo de 2007, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 ésta Demarcación Notarial, mediante la cual se hace constar el primer convenio modificatorio del contrato

de fideicomiso revocable de administración para desarrollos inmobiliarios, Documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 235723/0003.

6.3. Escritura Pública número 21,779 de fecha 28 de enero de 2009, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 ésta Demarcación Notarial, mediante la cual se hace constar el segundo convenio modificatorio del contrato de fideicomiso revocable de administración para desarrollos inmobiliarios, identificado con el número 170073423.

6.4. Escritura Pública número 24,735 de fecha 3 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 ésta Demarcación Notarial, mediante la cual se otorga poder a favor de Rubén Pozas Gutiérrez.

7. Que mediante escritura pública número 35,980 de fecha 2 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 22, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada “Colonos del Fraccionamiento Valle de Juriquilla”.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1172/2017 de fecha 1 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitiera su opinión técnica en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sostenible y la Secretaría de Movilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado Valle de Juriquilla, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. Asimismo, en atención a la solicitud presentada por el Fiduciario del Fideicomiso número 170073423 Escotiabank Inverlat, S.A.I.B.M., a través de su Representante Legal, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante los oficios SAY/1171/2017, SAY/1544/2017 y SAY/DAI/2295/2017 de fechas 1 de junio, 24 de julio y 31 de octubre todos 2017, respectivamente; a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada, en coordinación con las Secretarías de Servicios Públicos Municipales y de Movilidad de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 fracción XIV, del Código Municipal de Estado de Querétaro, 114 y 115 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente antes del 1 de julio de 2012.

10. Mediante oficio SEDESOC/COU/FC/012/2018, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 30 de enero de 2018, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico bajo el número de Folio ET-F/001/18, relativo a la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, mismo que se cita a continuación:

“...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 26 de mayo de 2017, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro; el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 170073423, **solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle de Juriquilla”,** ubicado en las Parcelas 7, 8, 17, 23, 24 Y 25 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
2. Mediante escritura No. 44,500 de fecha 20 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 00235723/0002 con fecha 15 de febrero de 2008, se protocolizó el Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios celebrado por una parte, la Universidad Autónoma de Querétaro representada por la M. en C. Ma. Dolores Patricia Cabrera Muñoz, en su carácter de Rectora de la Universidad y “Scotiabank Inverlat”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, representada por los señores Licenciados Jaime Vázquez López y Antonio Gómez Aguirre.
3. Mediante escritura No. 15,121 de fecha 15 de marzo de 2007, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría No. 35 de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 235723/3 con fecha 29 de febrero de 2008, se protocolizó el primer convenio modificatorio del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios celebrado por una parte, la Universidad Autónoma de Querétaro representada por el Lic. Raúl Iturralde Olvera, en su carácter de Rector de la Universidad, con la comparecencia de la sociedad denominada “Grupo Desarrollador 520”, S.C. de C.V., representada por sus apoderados legales los señores José Oleszczowski Wasserteil y Juan Germán Torres Landa García y “Scotiabank Inverlat”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, representada por los señores Licenciados Jaime Vázquez López y Ramiro Antonio Berrelleza Sánchez.

4. Mediante Escritura Pública Número 24,735 pasada ante la fe del Lic. Eduardo Luque Hudson, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 30 de esta demarcación notarial, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en el Fideicomiso número “170073423”, representado por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados Jaime Vázquez López y Ramiro Antonio Berrelleza Sánchez, otorgan un Poder General Para Pleitos y Cobranzas a favor de los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez, Miguel Ángel Juárez Calzada y José Luis López Cabrera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro en el Folio de Personas Morales 00013773/0001 con fecha 07 de marzo de 2017.
5. Se acredita la propiedad de las Parcelas 7, 8, 17, 23, 24 Y 25 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, que conforman el Fraccionamiento Valle De Juriquilla, a favor de “Scotiabank Inverlat”, S.A., Institución Bancaria Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, mediante los siguientes Documentos:
 - A. Parcela 17 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 8-02-56.03 Hectáreas.: Mediante la Escritura No. 44,501 De Fecha 20 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz, Notario Público Número Cinco de esta Demarcación, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 140623/4.
 - B. Parcela 7 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 7-89-36.43 Hectáreas: mediante la Escritura No. 44,502 de fecha 20 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz, Notario Público Número Cinco de esta Demarcación, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 120419/13.
 - C. Fracción de la Parcela 8 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 5-14-28.966 Hectáreas: Mediante la Escritura No. 44,503 de fecha 20 de Septiembre de 2005, pasada ante la Fe del Lic. Luis Felipe Ordaz, Notario Público Número Cinco de esta Demarcación, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 207364/1.
 - D. Parcela 23 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica con Superficie de 0-96-95.17 Hectáreas: Mediante la Escritura No. 44,735 de Fecha 27 de Octubre de 2005, pasada ante la Fe del Lic. Luis Felipe Ordaz, Notario Público Número Cinco de esta Demarcación, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 175889/4.
 - E. Parcela 25 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 0-77-48.66 Hectáreas: Mediante la Escritura No. 44,736 de fecha 27 de octubre de 2005, pasada ante la Fe Del Lic. Luis Felipe Ordaz, Notario Público Número Cinco de esta Demarcación, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 175893/4.
 - F. Parcela 24 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 1-22-80.26 Hectáreas: Mediante la Escritura No. 44,737 de fecha 27 de octubre de 2005, pasada ante la Fe del Lic. Luis Felipe Ordaz, Notario Público Número Cinco de esta Demarcación, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 175890/4.
6. Mediante la Escritura Número 19,835 de fecha 18 de enero de 2006, pasada ante la Fe del Lic. Salvador Thomas Landeros, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 19 de esta Demarcación, Instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 235723/1 con fecha 10 de abril de 2007, se protocoliza la fusión de las parcelas referidas en el punto anterior, para conformar una superficie de 240,345.53 M2.
7. Mediante Dictamen de Uso de Suelo No. 2006-2213 de fecha 29 de marzo de 2006, la Dirección de Desarrollo Urbano autorizó el ubicar en las Parcelas 7, 8, 17, 23, 24 y 25 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, un Desarrollo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha, en una superficie estimada de 240,345.53 M2.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante la licencia de Subdivisión de Predios 2007-239 de fecha 8 de junio de 2007, autoriza la subdivisión del predio en dos fracciones, de 236,803.19 M2 en las que se desarrolla el Fraccionamiento Valle De Juriquilla y 3,542.34 m2 correspondiente a un área que se incorpora a la vialidad denominada “Anillo Vial II Fray Junípero Serra”.
9. Mediante Escritura Número 18,734 de fecha 17 de abril de 2008, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría no. 35 de esta demarcación notarial, se protocolizó la licencia de Subdivisión de Predios 2007-239 de fecha 8 de junio de 2007, autoriza la subdivisión del predio en dos fracciones, Fracción “A” con superficie de 236,803.19 M2 en las que se desarrolla el Fraccionamiento Valle De Juriquilla y la Fracción “B”, con una superficie de 3,542.34 m2 correspondiente a un área que se incorpora a la vialidad denominada Anillo Vial II Fray Junípero Serra, dicho instrumento quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios con números 00307133/0001 y 00307134/0001 con fecha 19 de diciembre de 2008.
10. Mediante plano de Deslinde Catastral con folio DMC2007116 de fecha 8 de noviembre de 2007, la Dirección de Catastro Municipal certificó el deslinde catastral del predio identificado como Fracción “A”, resultante de la subdivisión del predio con Licencia 2007-239 de fecha 8 de junio de 2007, al cual le corresponde la clave catastral 14 01 001 22 172 001.

11. Mediante Escritura Número 18,734 de fecha 17 de abril de 2008, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría No. 35 de esta demarcación notarial, se protocolizó el plano de Deslinde Catastral con folio DMC2007116 de fecha 8 de noviembre de 2007, la Dirección de Catastro Municipal certificó el deslinde catastral del predio identificado como Fracción "A", resultante de la subdivisión del predio con Licencia 2007-239 de fecha 8 de junio de 2007, al cual le corresponde la clave catastral 14 01 001 22 172 001; dicho instrumento quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario con números 00307133/0002 de fecha 19 de diciembre de 2008.
12. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la Factibilidad Condicionada de servicio de Energía Eléctrica Mediante oficio de la Superintendencia de Zona Querétaro Número P0648/2007 de fecha 06 de julio de 2007, quedando condicionada a presentar el proyecto de la red de distribución de energía eléctrica acorde al procedimiento para la construcción de obras por terceros.
13. Mediante el oficio número ADMON/IV/SCT-06/C03 de fecha 17 de marzo de 2006, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla otorgó la Factibilidad Condicionada para el suministro de servicio de agua potable y alcantarillado para 800 tomas en uso habitacional unifamiliar, condominal y Corredor Urbano, además de las tomas generales al acceso de los condominios y áreas comunes que se requieran, para el proyecto ubicado en las Parcelas 7, 8, 17, 23, 24 Y 25 Z-1 P1/1 del que fuera el Ejido Jurica.
14. Mediante escrito de fecha 20 de julio de 2007, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla informa que no existe inconveniente en la Modificación de la Factibilidad de agua potable y alcantarillado otorgada mediante oficio ADMON IV/SCT-06/C03 de fecha 17 de marzo de 2006 de 800 a 861 tomas habitacionales, condominales y comerciales para el proyecto ubicado en las parcelas 7, 8, 17, 23, 24 y 25 z-1 p1/1 del Ejido Jurica, debiendo cumplir las condicionantes señaladas en el oficio ADMON IV/SCT-06/C03 de fecha 17 de marzo de 2006.
15. Con fecha 19 de julio de 2007 la Gerencia de Ingeniería y Construcción de Provincia Juriquilla emitió la autorización del proyecto de agua potable y drenaje sanitario para el Fraccionamiento a desarrollarse en las parcelas 7, 8, 17, 23, 24 y 25 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica.
16. Mediante oficio DDU/DU/3684/2007 de fecha 29 de junio de 2007 la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla" ubicado en las parcelas 7, 8, 17, 23, 24 y 25 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para desarrollarse en una superficie de 236,803.19 m2.

Las Superficies que conforman el Fraccionamiento se desglosan de la siguiente manera:

VALLE DE JURIQULLA		
CUADRO DE SUPERFICIES		
CONCEPTO	M2.	%
CORREDOR URBANO	120,798.16	51.01%
CONDOMINAL	52,622.59	22.22%
PARQUE LINEAL	17,831.04	7.53%
EQUIPAMIENTO	9,280.04	3.92%
PLANTA DE TRATAMIENTO	1321.95	0.56%
VIALIDAD	34,949.41	14.76%
TOTAL	236,803.19	100.00%

17. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.
18. Derivado de la autorización del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Valle De Juriquilla", se condiciona al Promotor a depositar a favor del Municipio De Querétaro, por concepto de Derechos de Supervisión, la cantidad de **\$320,791.52 (trescientos veinte mil setecientos noventa y un pesos 52/100 m.n.)**.
19. Para dar cumplimiento a los derechos e impuestos establecidos, el promotor realizó el convenio de pagos de fecha 29 de octubre de 2007, que celebran por una parte el Municipio de Querétaro, representado en el acto por el Ing. Miguel Martínez Moyano, Secretario de Economía y Finanzas y Tesorero Municipal, y por la otra parte el Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, representada en el acto por sus Apoderados Legales los Licenciados Moisés Miranda Álvarez y Francisco Javier Cisnel Cabrera; para efectuar el pago a favor del Municipio de Querétaro la cantidad de \$1,869,620.32 (Un millón ochocientos sesenta y nueve mil seiscientos veinte pesos 32/100 M. N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible

Habitacional y Superficie Vendible Corredor Urbano, así como por los Derechos de Supervisión y de Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", realizando los pagos en 18 parcialidades, siendo:

- La primera por la cantidad de \$103,867.80 (Ciento tres mil ochocientos sesenta y siete pesos 80/100 M. N.) a pagar el día 30 (treinta) de noviembre de 2007 (dos mil siete).
 - El monto de las parcialidades restantes de \$105,166.14 (Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.), pagaderas en los días 31 (treinta y uno) de diciembre de 2007 (dos mil siete), 30 (treinta) de enero, 29 (veintinueve) de febrero, 31 (treinta y uno) de marzo, 30 (treinta) de abril, 30 (treinta) de mayo, 30 (treinta) de junio, 30 (treinta) de julio, 29 (veintinueve) de agosto, 30 (treinta) de septiembre, 31 (treinta y uno) de octubre, 28 (veintiocho) de noviembre, 30 (treinta) de diciembre de 2008 (dos mil ocho), 30 (treinta) de enero, 27 (veintisiete) de febrero, 30 (treinta) de marzo y 30 (treinta) de abril de 2009 (dos mil nueve).
20. El promotor presenta los siguientes recibos de pago, emitidos por la Secretaría de Finanzas Municipal, para efectuar el pago a favor del Municipio de Querétaro la cantidad de \$1,869,620.32 (Un millón ochocientos sesenta y nueve mil seiscientos veinte pesos 32/100 M. N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Corredor Urbano, así como por los Derechos de Supervisión y de Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Valle de Juriquilla":

Recibo de Pago Número	Fecha	Concepto	Cantidad	
G 1022777	30 de noviembre de 2007	Parcialidad 1 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$10,302.66	(Diez mil trescientos dos pesos 66/100 M. N.)
G 1026194	7 de diciembre de 2007	Parcialidad 2 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1192589	25 de enero de 2008	Parcialidad 3 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1392691	31 de marzo de 2008	Parcialidad 5 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1421089	29 de abril de 2008	Parcialidad 6 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1452174	30 de mayo de 2008	Parcialidad 7 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1489649	25 de junio de 2008	Parcialidad 8 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1524001	30 de julio de 2008	Parcialidad 9 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 15660946	27 de agosto de 2008	Parcialidad 10 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1583273	30 de septiembre de 2008	Parcialidad 11 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
G 1638472	30 de octubre de 2008	Parcialidad 12 de 18, correspondiente al	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y

	2008	Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"		seis pesos 14/100 M. N.)
G 1720240	19 de diciembre de 2008	Parcialidades 14 y 15 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$210,332.28	(Doscientos diez mil trescientos treinta y dos pesos 28/100 M. N.)
G 1963880	03 de marzo de 2009	Parcialidad 16 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
H 041468	31 de marzo de 2009	Parcialidad 17 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)
H 083310	30 de abril de 2009	Parcialidad 18 de 18, correspondiente al Fideicomiso 170073423 del fraccionamiento "Valle de Juriquilla"	\$105,166.14	(Ciento cinco mil ciento sesenta y seis pesos 14/100 M. N.)

21. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normatividad bajo la que se autorizó el desarrollo, el promotor presenta la escritura pública número 18,846 pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público número 35 de esta Demarcación Notarial; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00307254/0002, 00307246/0002, 00307255/002, 00307252/002 y 00307260/0002 de fecha 19 de diciembre de 2008; mediante la cual se hace constar la formalización de la donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las áreas por Concepto de Donación para Equipamiento Urbano, así como de áreas Verdes (Parque Lineal) y vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial Denominado "Valle De Juriquilla". pertenecientes al fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad que otorga "Scotiabank Inverlat", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número "170073423", representado por su Delegados Fiduciarios, los señores Licenciados Jaime Vázquez López y Elba Soledad Gass Pérez, en su carácter de Donante, a favor del Municipio de Querétaro, éste en su carácter de Donatario, debidamente representado por su Presidente Municipal, el Lic. Manuel González Valle, su Síndico Municipal la Lic. María Dolores Andrade Cruz, y por el Secretario del Ayuntamiento el Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez; superficies que se relacionan a continuación:
- Una superficie de **17,831.04 m2**, por concepto de Parque Lineal, correspondiente al 7.53% de la superficie total del desarrollo.
 - Una superficie de **9,280.04 m2**, por concepto de Equipamiento, correspondiente al 3.92% de la superficie total del desarrollo.
 - Una superficie de **34,949.41 m2**, por concepto de Vialidades, correspondiente al 14.76% de la superficie total del desarrollo.
22. Mediante Escritura Número 18,734 de fecha 17 de abril de 2008, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría no. 35 de esta demarcación notarial, se protocolizó el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad; instrumento jurídico inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folios Inmobiliarios con números 00307260/0001, 00307133/0003, 00307133/0005, 00307133/0006, 00307244/0001, 00307245/0001, 00307246/0001, 00307247/0001, 00307248/0001, 00307249/0001, 00307250/0001, 00307251/0001, 00307252/0001, 00307253/0001, 00307254/0001, 00307255/0001, 00307256/0001 y 00307259/0001, todos de fecha 19 de diciembre de 2008.
23. Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla"; el promotor presenta copia del oficio número SEDESU/SSMA/779/2007, de fecha 27 de agosto de 2007, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental respecto a la procedencia de desarrollo de 861 viviendas en una superficie de 240,345.53 m2, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", ubicado en las Parcelas 7, 8, 17, 23, 24 y 25 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la ciudad de Querétaro.

24. Mediante oficio DDU/COPU/FC/1731/2010 de fecha 07 de mayo de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle de Juriquilla”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a un ajuste en el número de viviendas por lote condominal.
25. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/DTM/IT/1054/2010 de fecha 30 de junio de 2010, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo denominado “Valle de Juriquilla” localizado en la Delegación Félix Osores Sotomayor.
26. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de septiembre de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Modificación a la Normatividad de Construcción establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, relativa a la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros en zonas habitacionales con densidad de población de 200 hab./Ha (H2), para el desarrollo de construcciones con una altura de hasta 42.00 metros, para los lotes del fraccionamiento Valle de Juriquilla, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
27. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/4958/2010, de fecha 15 de diciembre de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle de Juriquilla”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a la generación de una vialidad con una superficie de 2,053.44 m2 y a la disminución de 2,053.44 m2 de Superficie Vendible Comercial (Corredor Urbano); creándose la Manzana 8, disminuyendo 33 y 119 viviendas en los Lotes 1 y 2 de la Manzana 3, respectivamente, para ser ubicadas en los lotes 2 y 4 de la Manzana 7, con 14 y 36 viviendas respectivamente, y en los Lotes 1, 2, 3 y 4 de la Manzana 8, con 21, 26, 32 y 23 viviendas respectivamente; sin sobrepasar la densidad general autorizada del desarrollo.
28. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/4204/2011, de fecha 14 de octubre de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle de Juriquilla”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a la generación de 20 lotes en una superficie de 8,380.65 m2 etiquetado como “Superficie Vendible Habitacional”; el incremento en 14,541.69 m2 de “Superficie Vendible Habitacional (Condominal)”; y la disminución tanto de 22,922.34 m2 de “Superficie Vendible Comercial (Corredor Urbano)”, como de 55 viviendas en la manzana 8 del desarrollo.
29. Mediante Actas de Entrega-Recepción de fechas 16 de enero, 04 y 12 de marzo, 23 de octubre de 2012, así como 16 de abril y 15 de julio de 2013 la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Grupo Desarrollador 520 S.A. de C.V. la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Fraccionamiento Valle de Juriquilla con el número de Obra 019220, de acuerdo con las normas y procedimientos de la obra autorizada por la Comisión.
30. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/3346/2012 de fecha 12 de noviembre de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle de Juriquilla”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a la generación de un lote en la “Superficie Vendible Comercial” y el incremento de 55 viviendas, sin rebasar la densidad de población ni modificar la traza urbana autorizadas.
31. Mediante oficio número DDU/COU/FC/2492/2013 de fecha 12 de agosto de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle de Juriquilla”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a la generación de un lote en el Corredor Urbano de la Manzana No. 3, sin rebasar la densidad de población, ni modificar la traza urbana autorizada, quedando las superficies como sigue:

Cuadro General de Superficies Fraccionamiento Valle de Juriquilla									
Autorizado DDU/CPU/FC/3346/2012					Propuesta de Relotificación				
Uso	Superficie	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	Uso	Superficie	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Vendible Comercial (Corredor Urbano)	95,822.38	40.46%	6	544	Corredor Urbano	95,822.38	40.46%	7	544
Vendible Habitacional (Condominal)	67,164.28	28.36%	6	294	Vendible Condominal	67,164.28	28.36%	6	294
Vendible Habitacional	8,380.65	3.54%	23	23	Vendible Habitacional	8,380.65	3.54%	23	23
Parque Lineal	17,831.04	7.53%	3	0	Parque Lineal	17,831.04	7.53%	3	0
Equipamiento	9,280.04	3.92%	1	0	Equipamiento	9,280.04	3.92%	1	0

Urbano					Urbano				
Planta de Tratamiento	1,321.95	0.56%	1	0	Planta de tratamiento	1,321.95	0.56%	1	0
Superficie Vial	37,002.85	15.63%	0	0	Superficie Vial	37,002.85	15.63%	0	0
Total Fraccionamiento	236,803.19	100.00%	40	861	Total Fraccionamiento	236,803.19	100.00%	41	861

32. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Valle de Juriquilla” ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
33. Mediante escritura pública número 23,106 de fecha 09 de junio de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Luque Hudson, Notario adscrito de la Notaría pública número 30 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, relativo a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Valle de Juriquilla” ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, instrumento jurídico inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 00487792/0001 y 00487793/0001 de fecha 17 de junio de 2014.
34. Mediante oficio SSPM/DGM/IV/4267/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, la Dirección de Guardia Municipal, emitió el oficio de cumplimiento a las medidas de Mitigación Vial indicadas en el oficio número SSPM/DT/IT/1054/2010 de fecha 30 de junio de 2010, para el fraccionamiento “Valle de Juriquilla”.
35. Mediante oficio DMC/DSCE/3389/2016 de fecha 15 de septiembre de 2016 la Dirección Municipal de Catastro, emitió el Reporte General de Fraccionamientos, en la cual se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento Valle de Juriquilla cuenta con una superficie vendible enajenada del 99.34%, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115, fracción IV del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa bajo la que fue autorizado el desarrollo.
36. Mediante oficio BRJ/APA/052/2016 de fecha 24 de octubre de 2016, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla otorga el Visto Bueno a la Infraestructura Hidrosanitaria, quedando bajo responsabilidad del desarrollador el mantenimiento de la infraestructura al interior del fraccionamiento “Valle de Juriquilla”.
37. Mediante oficio SSPM/DAAP/1079/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Técnico aprobatorio de alumbrado público del fraccionamiento denominado “Valle de Juriquilla”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
38. Se formaliza la creación de la Asociación denominada “Colonos del Fraccionamiento Valle de Juriquilla”, A.C., representada por el C. Edgar Eduardo Rosales Payán, como Presidente del Consejo Directivo, el C. Normando Paul Arango Trejo como Secretario y al C. Roberto Fernando Palancares Pérez como Tesorero del Consejo Directivo; según consta en la Escritura 35,980 de fecha 2 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 22 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en el Folio de Personas Morales 00013773/0001 con fecha 07 de marzo de 2017.
39. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/061/2017, de fecha 03 de febrero de 2017, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado “Valle de Juriquilla” ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor esta ciudad.
40. Mediante escrito de fecha 5 de julio de 2017, la Asociación denominada “Colonos del Fraccionamiento Valle de Juriquilla”, A.C., representada por el C. Edgar Eduardo Rosales Payán, como Presidente, el C. Normando Paul Arango Trejo como Secretario y al C. Roberto Fernando Palancares Pérez como Tesorero del Consejo Directivo, expresa su Anuencia y Visto Bueno para continuar con el proceso de Entrega Recepción del Fraccionamiento Valle de Juriquilla.
41. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/LU/3665/2017 de fecha 24 de agosto de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual hace constar que 321 viviendas en el fraccionamiento “Valle de Juriquilla” están construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo Sexto transitorio del Código Urbano del Estado de Querétaro.
42. Con fecha 12 de octubre de 2017, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo residencial denominado Valle de Juriquilla, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC. Francisco Rodolfo Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de Servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; por parte de la

Secretaría de Movilidad, así como la Lic. Yareli Iturbero Hernández, jefa del área de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración.

43. Derivado de lo anterior, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/5331/2017 de fecha 04 de diciembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible informa al Desarrollador que las obras de urbanización se encuentran terminadas y en buen estado de conservación, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del fraccionamiento.
44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Valle de Juriquilla”, la cantidad **de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.)**

RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera FACTIBLE, la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Valle de Juriquilla” al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
 2. Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$2,353,807.78 (Dos millones trescientos cincuenta y tres mil ochocientos siete pesos 78/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización.
 3. Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Valle de Juriquilla en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaria de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.
 4. De igual manera, para cumplir como 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Valle de Juriquilla”, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.).”
11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/774/2018 de fecha 7 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.”

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio ET-F/001/18 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la autorización definitiva y la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Valle de Juriquilla, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, tal y como se señala dentro del Estudio Técnico ET-F/001/18, y en particular según refiere éste en su Considerando 42, se cuenta con el acta circunstanciada de inspección general de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, signada por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad y Secretaría de Administración, de fecha 12 de Octubre de 2017; asimismo en

su Considerando 40 refiere que mediante escrito de fecha 5 de junio de 2017, la Asociación denominada “Colonos del Fraccionamiento Valle de Juriquilla”, A.C. , expresan su anuencia y visto bueno para continuar con el proceso de Entrega Recepción del Fraccionamiento Valle de Juriquilla.”

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 22 del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE OTORGA la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado Valle de Juriquilla, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico, citado en el Considerando 10, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$2,353,807.78 (Dos millones trescientos cincuenta y tres mil ochocientos siete pesos 78/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaría de Movilidad.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V.; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, Dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El incumplimiento por parte del solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, 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 solicitante.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique al Fiduciario del Fideicomiso número 170073423 Escotiabank Inverlat, S.A.I.B.M., a través de su Representante Legal.”

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

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de Febrero del 2018, 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 calle Quetzalli, Col. Tonatiuh III, identificado con Clave Catastral 14 01 001 40 811 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

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

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.

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

5. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 15 de Diciembre del año 2017 y 19 de Enero del año 2018, respectivamente, los CC. Miguel Pedraza López y Sandra Ortiz Arellano, solicitan: *“...nos autorice el cambio de uso de suelo de... predio con clave catastral 140100140811001, con domicilio Quetzale, col. Tonatiuh, se solicita cambio de uso de suelo a comercial y de servicios, para un motel y cuatro locales comerciales...”*; radicándose el expediente **368/DAI/2017**.

6. Mediante escritura pública número 114,151 de fecha 12 de Abril del año 2017, pasada ante a fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, titular de la notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle Quetzalli, de la Colonia Tonatiuh III, identificado con clave catastral 14 01 001 40 811 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 1,036.48 m², documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00560667/0001, con fecha 27 de Abril del año 2017.

7. Mediante oficio SAY/DAI/182/2018, de fecha 6 de Febrero del año 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa al Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS),

para el predio ubicado en calle Quetzalli, Col. Tonatiuh III, identificado con Clave Catastral 14 01 001 40 811 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Lic. Miguel Pedraza López, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional a uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) para los lotes 1, 2, 3 y 4 de la manzana 11, ubicado en las Calle Xóchitl y Quetzalli, del Asentamiento Humano denominado Tonatiuh III, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior derivado del interés del promovente, de llevar a cabo la regularización de una edificación que se llevó a cabo en la poligonal conformada por los lotes en estudio, que donde se construyeron cuatro locales comerciales y un motel.

2. Con fecha 13 de octubre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite la licencia de Fusión de Predios FUS201600300, a través de la cual se autorizó la fusión de cuatro predios pertenecientes al Asentamiento Humano denominado Tonatiuh III, que cuentan con una superficie de 457.41 m², 308.77 m², 135.15 m² y 135.15 m², y que en conjunto conforman una superficie 1,036.48 m².
3. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior, se justifica la propiedad a favor de los CC. Miguel Pedraza López y Sandra Ortiz Arellano de los predios, mediante la escritura 114,151, de fecha 12 de abril de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario público Número 4, de la ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de La Propiedad, Bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliaria 00560667/0001, de fecha 27 de abril de 2017, escritura a través de la cual se protocoliza la fusión de los predios referidos en el antecedente anterior inmediato.

Conforme a lo señalado en la escritura referida, los predios conformando el predio en estudio cuenta con una superficie de 1,036.48 m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 40 811 001.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la poligonal conformada por los lotes en estudio, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).
5. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
6. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m2 de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, y toda vez que en la poligonal en estudio se llevo a cabo una construcción en la que se construyeron cuatro locales para actividades comerciales y/o de servicios, así como las instalaciones de un motel, no se da cumplimiento en ninguno de los supuestos referidos en los antecedentes previos.

7. Con base a lo anterior, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS20171051 de fecha 23 de agosto de 2017, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), así mismo en el citado documento se indica que con base a su ubicación y de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial correspondiente, lo pretendido está considerado como prohibido, por lo que se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un motel con 25 habitaciones, anexo a cinco locales comerciales.
8. Posteriormente con fecha 29 de septiembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201712037, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), por lo que se ratifica que con base a su ubicación y de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial correspondiente, lo pretendido está considerado como prohibido, por lo que se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un motel y 4 locales comerciales y/o de servicios, además de que pretende modificar el 100 % del predio de uso habitacional a Comercio y Servicios, lo cual no es permitido.
9. El Asentamiento humano denominado Tonatiuh III, corresponde a un asentamiento regularizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión de Cabildo de fecha 20 de Marzo de 2012, con la finalidad de dar certeza jurídica a los poseedores de lotes,

bajo un concepto de uso habitacional derivado de lo cual predomina la edificación de vivienda de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles, en el que adicionalmente se han establecido de manera gradual actividades de usos comerciales y de servicios de tipo básico acompañados de vivienda, siendo este tipo de actividades, compatibles con usos habitacionales. Así mismo se hace notar que la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana los dotan los colonos de manera paulatina, observando falta de pavimentos, banquetas y alumbrado en calles locales.

10. En lo que se refiere al predio en estudio, se ubica en una cabecera de manzana, sobre el que se llevó a cabo la construcción de una edificación, que de acuerdo a la petición del promotor considera locales comerciales y servicios de alojamiento (motel), del que no presenta el proyecto arquitectónico que permita conocer la distribución de los usos pretendidos y de verificar que se de cumplimiento con la normatividad aplicable, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, siendo que de acuerdo a la tabla de usos de suelo del mencionado instrumento de planeación urbana, los servicios de alojamiento son permitidos en áreas con zonificación secundaria con clasificación habitacional y de servicios.
11. El predio en estudio tiene acceso a través de la vialidad denominada Avenida Tonatiuh, vialidad secundaria urbana de carácter local que se comunica al norte a una distancia mayor a un kilómetro con el Boulevard Bernardo Quintana, con un arroyo vehicular desarrollado a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación y banquetas afectadas por rampas que impiden un adecuado tránsito peatonal, colindando a su vez en sus colindancias lateral y posterior de banquetas al frente y participar en su con dos calles locales sin banquetas y pavimentos, los cuales deberá dotar el propietario de su propiedad.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento se considera Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. a uso de suelo Comercial y de servicios (CS), para el predio ubicado en la cabecera de manzana conformada por las calles Tonatiuh, Xóchitl y Quetzalli, perteneciente al asentamiento humano denominado Tonatiuh III, identificado con clave catastral 14 01 001 40 811 001 y superficie de 1,036.48, delegación municipal Felipe Carrillo Puerto, no obstante de autorizar la modificación de uso de suelo solicitada, se debe cumplir por parte del propietario del predio con lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al uso de suelo origen (habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., presentando el comprobante de pago de derechos por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento por el presente trámite.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar 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 su participación en la dotación de banquetas a nivel y pavimentos en todo su perímetro al frente del predio, eliminando rampas que afectan la continuidad peatonal.
- El propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como del alumbrado público, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- A fin de llevar a cabo la regularización de la construcción existente, se da un plazo de 30 días hábiles, a partir de la publicación del Acuerdo de autorización en la Gaceta municipal, para que inicie los trámites correspondientes para la regularización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual establece que en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de

participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicita por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación...”

9. Mediante oficio SAY/DAI/183/2018 de fecha 6 de Febrero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 8, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/774/2018 de fecha 07 de Febrero del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Quetzalli, Col. Tonatiuh III, identificado con Clave Catastral 14 01 001 40 811 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...”

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 17, 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 calle Quetzalli, Col. Tonatiuh III, identificado con Clave Catastral 14 01 001 40 811 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a los CC. Miguel Pedraza López y Sandra Ortiz Arellano.”

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**



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”.