

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



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2015-2018

---

02 de Mayo de 2018 · Año III · No. 67 Tomo I

## ÍNDICE

- 4 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.
- 14 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, así como la Autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS).
- 26 Acuerdo por el que Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, así como la Densidad de población necesaria que requiera el proyecto, para una fracción del predio identificado con Clave Catastral 140100141181012, ubicado en la Ex Hacienda de la Solana, Fracción II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 31 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios con una Densidad de Población de 700 hab/ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo CUS a 0.70 para el predio ubicado en Camino Real de Carretas sin número, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 36 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicio para el predio ubicado en Calle José Antonio García Jimeno esquina Prolongación Zaragoza, correspondiente a una fracción del predio denominado Granja El Cristo, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 006; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 40 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Especial (EE), para una fracción de la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 59 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de La Cañada, identificado como lote 16, manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 64 Acuerdo por se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) así como el Incremento de Densidad y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permita para el predio ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento La Ermita, identificado con clave catastral 140100116337001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

- 70 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 79 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Unidad Condominal Alterra Towers, ubicado en la calle La Venta del Refugio No.315 Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González.
- 80 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 “ALMENDROS”, ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “58 VIVIENDAS”.
- 87 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado “SOTAVENTO 2”, perteneciente a la Unidad Condominal “Sotavento”, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 16950, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “16 BODEGAS PARA PRODUCTOS NO PERECEDEROS”.
- 92 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “SAN FELIPE”, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: 2 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera “CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 98 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “VIDANTA”, ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lotes 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “117 VIVIENDAS”.
- 102 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 Residencial, denominado “TRAVERTINO RESIDENCIAL”, ubicado en Circuito de los Agaves número 1521, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “78 VIVIENDAS”.
- 109 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Popular denominado “TEHAS”, perteneciente a la Unidad Condominal URBI VILLA DEL REAL, ubicada en Circuito Puerta del Sol número 401, dentro del desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “97 VIVIENDAS”.

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 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 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. 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 SEDES/DDU/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 Oleszcovski 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 JURIQUILLA		
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%
<b>TOTAL</b>	<b>236,803.19</b>	<b>100.00%</b>

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 Osores 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	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 Secretaria 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 m<sup>2</sup> y a la disminución de 2,053.44 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> etiquetado como "Superficie Vendible Habitacional"; el incremento en 14,541.69 m<sup>2</sup> de "Superficie Vendible Habitacional (Condominal)"; y la disminución tanto de 22,922.34 m<sup>2</sup> 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
<b>Total Fraccionamiento</b>	<b>236,803.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>40</b>	<b>861</b>	<b>Total Fraccionamiento</b>	<b>236,803.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>41</b>	<b>861</b>

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 Osos 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 Osos 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 Osos 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 Osos 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 Fragosó, 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 Osoreo 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 Secretaria 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 Osoreo 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 30 de enero de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Járegui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, así como la Autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.

**6.** Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.

**7.** Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.

**8.** Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

**9.** Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

**10.** Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.

**11.** Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

**12.** Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:

I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;

II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y

III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

**13.** Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

**14.** Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

**15.** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

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

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

**18.** Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

**19.** Mediante oficio SSMA/DPLA/040/2017, signado por el licenciado Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, fue remitida a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la solicitud del ciudadano Pablo Ignacio Quintana Casares, relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, del Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.

**20.** El solicitante acredita la propiedad del predio, así como la Representación Legal, a través de los siguientes instrumentos:

**20.1.** Escritura Pública No. 37,552, del 07 de julio del 2017, otorgada ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00549319/0009 del 22 de septiembre de 2017.

**20.2.** Escritura Pública No. 35,085, del 28 de agosto del 2015, otorgada ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, consistente en la Constitución de la Sociedad denominada "Administradora de Espacios La Victoria" Sociedad Anónima de Capital Variable.

**20.3.** Escritura Pública No. 37,176, del 15 de marzo del 2017, otorgada ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, consistente en el Poder que otorga la Sociedad denominada "Administradora de Espacios La Victoria" Sociedad Anónima de Capital Variable a favor del Dr. Pablo Ignacio Quintana Casares.

**21.** Que en fecha 14 de septiembre de 2017, se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 12 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

(POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 10 votos a favor y 2 votos en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

**22.** Que en fecha 15 de diciembre de 2017, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, No. 87, Tomo CL, la Consulta Pública relativa a la propuesta de Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana y en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro (Diarios “AM” y “Noticias”)

**23.** Que en fecha 12 de enero de 2018, se llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 6 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, validando por unanimidad de votos dicho Dictamen.

**24.** Mediante el oficio SEDES/DPM/026/2018 de fecha 19 de enero de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y Secretario de Desarrollo Sostenible, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, anexando la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 26/2018, citando a continuación su contenido:

#### **“... ANTECEDENTES**

##### **POELMQ**

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) es un instrumento de política ambiental que tiene como finalidad propiciar medidas conducentes a programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable.

Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014.

En este programa se divide el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA’s) donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y Riesgo, y Urbana.

El POELMQ puede ser modificado, de conformidad a lo estipulado en el Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

##### **Solicitud de modificación**

Mediante oficio número SSMA/DPLA/040/2017 recibido en oficinas de esta Secretaría en fecha 26 de junio 2017, signado por el Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, se informa que el Dr. Pablo Ignacio Quintana Casares, Representante Legal de Servigas Hacienda El Jacal S.A. de C.V. solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), a fin de llevar a cabo el proyecto

denominado “Cambio de Uso de Suelo de la **Parcela 416-Z 01 p1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de la Estación de Servicio 13190 Servigas Hacienda el Jacal S.A. de C.V., tienda de conveniencia y motel**”.

En el Estudio técnico justificativo que anexa refiere que este proyecto se ubica en **Parcela 416 Z-01 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui**, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui**, la cual presenta una Política de **Aprovechamiento Sustentable**, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 100 "Zona Urbana de Querétaro**. El estudio mencionado, cumple con los requisitos descritos en el Capítulo IX “Del estudio técnico justificativo” “del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.”

La solicitud de modificación al Programa del Ordenamiento Ecológico Local antes mencionada, de acuerdo al Estudio Técnico Justificativo presentado, refiere lo siguiente:

- El predio a desincorporar forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui, la cual tiene la política de Aprovechamiento Sustentable, la cual se asigna a aquellas áreas que por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, específicamente el suelo agua, y para la consolidación de actividades agropecuarias, aprovechamientos forestales y extractivos, y en las que el desarrollo urbano se considera no compatibles, a excepción de la edificación o incorporación de infraestructura y servicios compatibles, de forma tal que su uso resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente”..
- La superficie requerida a desincorporar corresponde a una superficie de 8,079.9707 m<sup>2</sup>.
- El predio desde el punto de vista físico, no presenta riesgos climatológicos, geológicos o edafológicos que puedan poner en riesgo a las personas o infraestructura que se asienten en el predio, tratándose de un predio aledaño al Libramiento Norponiente y muy cercano a Tlacote El Bajo, sin restos de vegetación original y sin contar con especies de flora y fauna consideradas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, con alguno de los estatus que esta determina.

La Dirección de Ecología Municipal llevó el análisis de la información ingresada en el Estudio Técnico Justificado del proyecto “Cambio de Uso de Suelo de la Parcela 416-Z 01 p1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de la Estación de Servicio 13190 Servigas Hacienda el Jacal S.A. de C.V., tienda de conveniencia y motel”, verificándose la información presentada. De esta manera se presenta el resumen del proyecto antes referido:

“La parcela 416 Z01 P1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui tiene una superficie de 8,079.971 m<sup>2</sup> se encuentra colindando al sureste con el Libramiento Surponiente. El proyecto tiene como fin regularizar la Estación de Servicio Ejecutada en una superficie aproximada de 2,777.862 m<sup>2</sup>, así como obtener las autorizaciones correspondientes para la ejecución de un proyecto para motel en una superficie de 1,587.539 m<sup>2</sup>. Adicionalmente el 45% de la superficie total de esta parcela se encuentra actualmente afectada por la construcción y funcionamiento del cuerpo izquierdo de la vialidad denominada "Libramiento Surponiente", lo que se traduce en una superficie aproximada de 3,714.570 m<sup>2</sup>. La estación cuenta con 1 tanque de 80,000 lts para gasolina magna, un tanque de 40,000 para gasolina premium y un tanque de 60,000 para diesel, además de tienda de conveniencia, baños públicos, área verde, estacionamiento, oficina con servicios para empleados y gerencia. El motel contemplará 14 habitaciones y 1 suit, estacionamiento, área para contenedor de basura, recepción, cuarto de maquinas y cuarto eléctrico”.

#### **Revisión por el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local llevó a cabo el análisis de la información ingresada en el Estudio Técnico Justificado del proyecto “Parcela 416-Z 01 p1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de la Estación de Servicio 13190 Servigas Hacienda el Jacal S.A. de C.V., tienda de conveniencia y motel”. En este aspecto y con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se envió el proyecto y convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Segunda Sesión Ordinaria 2017, mediante oficio **No. SEDES0/DEM/1095/2017** de fecha 28 de agosto de 2017, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

En fecha jueves 14 de septiembre de 2017 se llevó a cabo la **Segunda Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Una vez que se realizó el pase de lista y se declaró Quórum, con la

asistencia de 12 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, fue presentando el proyecto “Parcela 416-Z 01 p1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de la Estación de Servicio 13190 Servigas Hacienda el Jacal S.A. de C.V., tienda de conveniencia y motel”, con las siguientes características:

- Nombre: Parcela 416-Z 01 p1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de la Estación de Servicio 13190 Servigas Hacienda el Jacal S.A. de C.V., tienda de conveniencia y motel
- Superficie a modificar: 8,079.9707 m<sup>2</sup>.
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de origen: No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui
- Política actual: Aprovechamiento Sustentable
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de destino: No. 100 "Zona Urbana de Querétaro"
- Política solicitada: Urbana.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a:

En dicha votación se recibieron 12 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente: **10 votos a favor y 2 en contra**, por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto de cambio de uso de suelo “Parcela 416-Z 01 p1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de la Estación de Servicio 13190 Servigas Hacienda el Jacal S.A. de C.V., tienda de conveniencia y motel”, se considera **aprobado**.

Posteriormente, y atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, se lleva a cabo el proceso de **consulta pública**, publicándose el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para el proyecto “**Parcela 416 Z 01 p1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de Estación de Servicio 13190, Servigas Hacienda El Jacal S.A. de C.V., tienda de conveniencia y motel**”, publicándose en fecha 15 de diciembre de 2017, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “**La Sombra de Arteaga**” No. 87 Tomo CL, y en **dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro** (Diarios “AM” y “Noticias”, ambos en fecha 15 de diciembre de 2017). Las observaciones que ingresen sobre esta consulta pública serán notificadas en la Primera Sesión Ordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

La **Primera Sesión Ordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, fue convocada** mediante oficio SEDECO/DG/DEM/DPA/1064/2016, de fecha 27 de junio de 2016, dirigido a sus miembros permanentes, a quienes se les hizo llegar el Dictamen Técnico de Validación.

Esta Sesión se llevó a cabo en fecha 12 de enero de 2018, en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se realizó el pase lista, declaró Quórum con la asistencia de 6 de los 9 miembros permanentes y Presentación del Dictámenes del Órgano Técnico del Comité del asunto Parcela 416-Z01 P1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui para la operación de la estación de servicio 13190 “Servigas Hacienda el Jacal S.A de C.V., tienda de conveniencia y motel”, que fuera aprobado por el Órgano Técnico del Comité.

Los Datos generales de este proyecto son:

- Superficie a desincorporar: 8,079.971 m<sup>2</sup>
- Ubicación: Delegación Santa Rosa Jáuregui
- Unidades de Gestión Ambiental a las que pertenece el predio: No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui"
- Unidades de Gestión Ambiental a las que se pretende incorporar: No. 100 "Zona Urbana de Querétaro"
- Dictamen del Órgano Técnico: Aprobado

Vértice	X	Y
1	348193.079	2294909.263
2	348095.753	2294758.493
3	348089.426	2294914.731

Así mismo, se estableció el cumplimiento de las siguientes Condicionantes.

1. Presentar un proyecto de absorción y desviación de aguas residuales.
2. Debe presentar una propuesta de programa de reforestación que establezca las acciones de plantación de ejemplares de **vegetación nativa, con** una sobrevivencia mayor al 90% al año. En caso de que haya una mortandad superior al 10%, se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido.
3. Para dar cumplimiento al Lineamiento L-56 “se deberán realizar alguna de las siguientes acciones por parte del promovente a más tardar en el segundo semestre de 2018.
  - Ayudar al desazolve de cuatro bordos en la delimitación correspondiente a la UGA No. 56 denominada Valle de Santa Rosa Jáuregui.
  - Donar 30 árboles para zonas urbanas de las características que solicite la Dirección de Ecología Municipal.
  - Incorporar los ejemplares de especies nativas a las áreas verdes y presentar el proyecto ante la Dirección de Ecología Municipal.
  - Presentar un programa de medidas de mitigación respecto a las Estrategias de Desarrollo Urbano con Vo.Bo. de la Dirección de Ecología Municipal.

**El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega de reportes semestrales durante las diferentes etapas en el desarrollo del proyecto antes mencionado, hasta la finalización del mismo que se dará por terminado una vez entregando el reporte final; el cual deberá ser realizado y avalado por un prestador de servicios ambientales y será entregado a la Dirección de Ecología Municipal, en el reporte antes mencionado deberá incluir descripción de las acciones realizadas georreferenciación de cada acción, evidencia fotográfica y/o cualquier otra evidencia que avale el cabal cumplimiento.**

Así mismo, y de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018 y previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos de los siguientes conceptos:

- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, en su artículo 23 fracción XII numeral 3, por la **emisión de dictamen de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento**, se pagará **31.25 UMA**, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas.
- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, que en su Artículo 36, Fracción V, numeral 3, por la **autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, para predios mayores a 1000 M<sup>2</sup>**, se pagará por metro cuadrado de acuerdo a la siguiente tabla:

Política de UGA de origen	Política de UGA de destino	UMA
Aprovechamiento sustentable (PAS)	Urbana	0.07

- En virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m<sup>2</sup> y pertenece a una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento Sustentable, se multiplica la cantidad de 0.07 UMA (Unidades de Medida y Actualización) por cada metro cuadrado autorizado (que en caso de la Parcela 416 Z-01 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui son 8,079.9707 m<sup>2</sup>), lo que da una cantidad de **566 UMA** (ajustada al múltiplo de un peso más próximo, inferior o superior de conformidad al Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada).
- La cantidad de 566 UMA se deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

Una vez realizado los pagos anteriormente mencionados y de haberse realizado las publicaciones correspondientes, debe solicitar a esta Secretaría que se le indique, el proyecto ambiental en el que deberá participar, el cual será proporcional al proyecto que pretende realizar, esto como condicionante a la autorización multireferida.

**Se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes establecidas**, se impondrán la o las sanciones correspondientes a las que refiere el artículo 95 de la Ley De Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro. Así mismo, la emisión de las demás autorizaciones municipales correspondientes quedará condicionada a contar con el visto bueno de la Dirección de Ecología Municipal con respecto al cabal cumplimiento de las condicionantes aquí referidas...”

25. De la solicitud del Dr. Pablo Ignacio Quintana Casares, Apoderado Legal de la Sociedad denominada "Administradora de Espacios La Victoria" S.A. de C.V., se advierte que se solicitó también el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

26. Mediante el oficio número SAY/DAI/058/2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

27. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento su opinión técnica, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Dr. Pablo Ignacio Quintana Casares; Representante Legal de "Administradora de Espacios La Victoria" S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y de Servicios (CS) para la Parcela 416 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, toda vez que en una fracción de la parcela se llevó a cabo la construcción de una estación de servicio (Gasolinera), una tienda de conveniencia, y adicionalmente se pretende llevar a cabo la construcción de una edificación para su operación como motel con capacidad para 14 habitaciones y una suite.

2. A través de la escritura 35,085, de fecha 28 de agosto de 2015, ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la demarcación notarial de Querétaro, se formaliza la constitución de la Persona Moral denominada "Administradora de Espacios La Victoria" S.A. de C.V., escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico 49072-1 de fecha 1 de septiembre de 2015.

3. Mediante escritura número 37,552 de fecha de 07 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad de la Parcela 416 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, a favor de "Administradora de Espacios La Victoria" S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo El Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 549319/0009 de fecha 22 de septiembre de 2017.

Conforme a lo referido en la escritura de Propiedad referida, la Parcela 416 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 0-80-79.971 hectáreas.

4. Por medio de la escritura 37,176 de fecha 15 de marzo de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la demarcación notarial de Querétaro, el Lic. José Manuel Sánchez Ruiz, en representación de "Administradora de Espacios La Victoria" S.A. de C.V., otorga poder general para pleitos y cobranzas y poderes generales limitados en cuanto a su objeto a favor de Pablo Ignacio Quintana Casares.

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Parcela 416 Z-1 P ½ del ejido de Santa Rosa Jáuregui, cuenta con un Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

6. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la Parcela en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 56 denominada Valle de Santa Rosa Jáuregui, cuya política establecida es Aprovechamiento Sustentable.

7. La Secretaría del Ayuntamiento presenta copia de la minuta de la reunión del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, celebrada el día 12 de enero 2018, en la cual se aprobó la solicitud de modificación de la Unidad de Gestión Ambiental para la Parcela 416 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, estando pendiente la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento de Querétaro, respecto a dicha modificación.

8. La Parcela 416 Z-1 P 1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, se localiza al norte de la ciudad, y al poniente de la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, con acceso a través del Libramiento Surponiente, con un carril de acceso hacia el predio, vialidad regional que sirve de intercomunicación entre la zona sur y norte de la ciudad, con conexión a la carretera Federal 57, contando con cuatro carriles de circulación de alta velocidad distribuidos en ambos sentidos y en buen estado de conservación, no obstante deberá presenta el alineamiento carretero y la anuencia de la secretaría de Comunicaciones y transportes para su incorporación, realizando las obras viales que esta le indique.

La Parcela se localiza en una zona con carácter agrícola y agropecuario que si bien no se tenía prevista para su desarrollo, dada su cercanía con la cabecera de Santa Rosa Jáuregui y acceso por una vialidad regional, se ha promovido por sus propietarios el establecimiento disperso de actividades comerciales con servicios de bordo y microindustriales, así como asentamientos humanos, a la que se han incorporado a bodegas y almacenes, que sirven de apoyo principalmente a usos del ramo agrícola en parcelas de la zona.

9. En lo que se refiere a la infraestructura en la zona, se hace notar que no se cuenta con un sistemas de conducción de agua potable, ni de drenaje público, al tratarse de parcelas con uso agrícola que son regadas con agua de pozo propias y a través de canales de conducción a cielo abierto, siendo que el promotor considera el proporcionar servicios mediante autoabasto, lo cual deberá ser avalado por las instancias operativas correspondientes.

10. Conforme a la información proporcionada, en el sitio se pretende desarrollar servicios de borde que sirvan de apoyo a los automovilistas que transitan por la zona, lo que incluye una estación de servicio (gasolinera) y una tienda de conveniencia que operan actualmente, a los que se pretende incorporar servicios de alojamiento, con la construcción de un motel que contaría con 14 habitaciones y una suite.

Para lo anterior presenta un sembrado de las construcciones, donde el área del motel sería independiente del resto de servicios, que incluye espacio para estacionamiento de vehículos pesados (tráileres) en la parte posterior, el cual deberá dar cumplimiento a los requerimientos del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, lo que incluye el cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para sus actividades.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que la Parcela cuenta con frene al Libramiento Surponiente, y para su accesibilidad, se llevaron a cabo las adecuaciones correspondientes a la vialidad para garantizar la accesibilidad a la misma, adicionalmente al interior de la Parcela se ubican construcciones establecidas, quedando un área libre de construcción, en la colindancia poniente, adicionalmente no se observa la existencia de infraestructura y/o servicios al interior del predio.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en el Libramiento sur poniente, Parcela 416 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, se considera viable, condicionado a dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a continuar con los trámites de autorización para la regularización de la construcción existente, deberá tramitar o en su caso concluir ante la autoridad competente, la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, y obtener su autorización, presentando evidencia de cumplimiento a la normatividad que le sea establecida, por lo que para cualquier trámite que pretenda llevar a cabo para el desarrollo de su proyecto, debe presentar la autorización de la modificación de la Unidad de Gestión Ambiental correspondiente, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 45 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, al artículo 8, inciso VI del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro.
- El propietario de la Parcela debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Regularizar las construcciones existentes al interior de la parcela, y cubrir las multas y recargos que por ley correspondan, de conformidad con la Ley de ingresos vigente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor 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 General de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

**28.** Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica citada en el párrafo 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/318/2018 de fecha 24 de enero 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.”

**29.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable autorizar la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, así como la Autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), lo anterior de conformidad con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con el Dictamen Técnico de Validación con número de folio 026/2018 emitido por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; y de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible relativa al Cambio de Uso de Suelo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, en el punto 11, apartado V, inciso 34, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, lo anterior de conformidad con el Dictamen de Validación con folio 026/2018, citado en el considerando 24 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la Parcela 416 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 27, del presente Acuerdo.

**TERCERO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación y Opinión Técnica, citados dentro de los considerandos 24 y 27 del presente instrumento, así como a las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

**SEXTO.** Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de evalúe las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo de indicar las medidas de mitigación que requieran.

**SÉPTIMO.** El propietario deberá presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.

**OCTAVO.** El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

**NOVENO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos 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", así como en dos diarios de mayor circulación, 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 surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de las Direcciones de Ecología Municipal y de Desarrollo Urbano dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la empresa mercantil denominada "Administradora de Espacios La Victoria" Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal".

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

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

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de enero 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 Comercial y de Servicios, así como la Densidad de población necesaria que requiera el proyecto, para una fracción del predio identificado con Clave Catastral 140100141181012, ubicado en la Ex Hacienda de la Solana, Fracción II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 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 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 de fecha 08 de diciembre de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Enrique de Anda Cortés, Representante Legal de la C. Margarita de Anda Cortés, solicita el Cambio de Uso de Suelo, para una superficie de 2,375.30 m2 del predio identificado con Clave Catastral 140100141181012, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de llevar a cabo un proyecto Habitacional, Comercial y Servicios, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **354/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 11,948 de fecha 23 de junio de 2016, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de la Demarcación Notarial de Querétaro.
6. Mediante Escritura Pública número 26,282 de fecha 26 de octubre de 2010, pasada ante la fe de la licenciada María Guadalupe Pérez Palomino, Notario Público número 91 para el Estado de México, la C. Margarita de Anda Cortes, otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del Ing. Enrique de Anda Cortes.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/003/2018 de fecha 08 de enero de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Ing. Enrique de Anda Cortes, en representación de la C. Margarita de Anda Cortes, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) uso Comercial y Servicios (CS), para una fracción del predio que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, ubicado al oriente de la Carretera Federal 57 Querétaro – San Luis Potosí, Kilometro 143, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con la finalidad de incorporar la superficie a la que se pretende modificar el uso de suelo, al proyecto de uso Comercial y Servicios (CS), asignado para el resto del predio, a fin de generar un proyecto integral de uso mixto: habitacional, comercial y de servicios.

**2.** Mediante la escritura 26,282 de fecha 26 de octubre de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. María Guadalupe Pérez Palomino, Notario Público Número 91 del Estado de México, la C. Margarita de Anda Cortes otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del C. Enrique de Anda Cortes.

**3.** Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la C. Margarita de Anda Cortes, mediante escritura 11,948 de fecha 23 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29 de la Demarcación Notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello de Registro Electrónico en los Folios Inmobiliarios 535980/0001, 535982/0001 y 535983/0001 de fecha 6 d julio de 2016.

**4.** De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que una fracción del predio ubicada al poniente del predio cuenta con uso Comercial y de Servicios (CS), una fracción ubicada en la colindancia nororiente cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), y el resto del predio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

**5.** Con base a lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201606218 de fecha 11 de abril de 2017, en el que se señala que una fracción del predio con superficie aproximada de 2,429.89 m<sup>2</sup>, ubicada al nororiente del predio, se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), la fracción ubicada en la parte central del lado de la colindancia oriente con superficie aproximada de 2,375.30 m<sup>2</sup>, se localiza en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y el resto del predio en zona de uso Comercial y Servicios (CS), adicionalmente se señala que con base a la sentencia dictada dentro del juicio de nulidad 1450/2016/Q-I, radicado en el juzgado primero de lo contencioso administrativo del Estado de Querétaro y una vez analizada su petición, con base a la ubicación del predio, la densidad de población asignada, contar con el antecedente de dictamen de uso de suelo DUS201307644 de fecha 29 de agosto de 2013 y la autorización de fusión de predios FUS201500660 de fecha 9 de diciembre de 2015; se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar únicamente en la fracción del predio destinada a Comercio y Servicio (CS), Un Desarrollo Habitacional con 284 viviendas y tres lotes para comercio y servicio, y se le señalan una serie de condicionantes para el desarrollo de su proyecto.

**6.** Derivado de lo anterior, conforme a la solicitud presentada por el promovente, solicita la modificación de uso de suelo únicamente para la superficie aproximada de 2,489.00 m<sup>2</sup>, que cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), a fin de integrarla en su proyecto con el área que cuenta con uso Comercial y de Servicios, conservando el resto del predio el uso de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) asignado.

**7.** Mediante oficio VE/0674/2017 emitido por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) a través del Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, manifiesta su conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para satisfacer la necesidad por sus propios medios y a costa de la C. Margarita de Anda Cortes, se de el mismo para el predio ubicado en fracción 1 y 2 resultante de la fracción II del predio rústico de la Ex Hacienda de La Solana Fracción II, para 10 lotes comerciales.

**8.** Adicionalmente el promovente, presenta oficio DP-319/13 de fecha 10 de noviembre de 2013, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través del Ing. Mauricio Reyes Caracheo, en su carácter de superintendente de zona Querétaro, en el que se manifiesta que es factible el suministro de servicio para el predio localizado en la carretera Federal 57, Querétaro - San Luis Potosí Km. 14+200, La Solana.

**9.** El predio se localiza al norte de la ciudad en una zona en proceso de desarrollo, con acceso a través de una vialidad que por Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como el Reconocimiento de vialidad y nomenclatura para denominarse como "Boulevard Azteca", la cual de inspección al sitio se observó que se encuentra en proceso de desarrollo, en base a lo cual previo al desarrollo de su proyecto, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para su proyecto, así como la conectividad hacia la estructura vial existente en la zona.

**10.** En lo que se refiere al proyecto a desarrollar, el promotor no presenta una propuesta del mismo, por lo que con el cambio de uso de suelo solicitado, estaría en posibilidad de generar su proyecto en una superficie de 37,156.85 m<sup>2</sup> aproximadamente, con opción a actividades comercial y de servicios, mezcladas con la vivienda.

11. De inspección al sitio se verificó que el predio actualmente se encuentra sin construcción alguna, con vegetación en su interior a nivel de arboles de altura considerable, matorrales, cactáceas y vegetación diseminada en su interior, así mismo no se observa la existencia de infraestructura hidráulica, sanitaria ni eléctrica al interior del predio, ni conectividad vial, siendo la vialidad pública más cercana, la carretera Federal 57 Querétaro – San Luis Potosí (Paseo de la República), la cual se localiza al poniente del predio, a una distancia aproximada de 100 metros.

#### **Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento **se considera Viable cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) uso Comercial y Servicios (CS), para una superficie aproximada de 2,489.00 m<sup>2</sup>, del predio que formó parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, ubicado al oriente de la Carretera Federal 57 Querétaro – San Luis Potosí, Kilometro 143, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; para integrarse a una fracción del predio que cuenta con uso Comercial y de Servicios (CS), para llevar a cabo un proyecto integral de uso mixto: habitacional, comercial y de servicios, por lo que de ser autorizado por el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado se debe condicionar a lo siguiente.**

- Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para un desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y el organismo operador de servicios de infraestructura, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios técnicos necesarios para la validación de la Comisión nacional del agua y/o del organismo operador correspondiente, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se debe contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar en la zona.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como generar las obras viales que esta le requiera para mejorar las condiciones de la vialidad de acceso al predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización a la modificación de uso de suelo 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  
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 dictaminación7 correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.

8. Mediante oficio SAY/DAI/005/2017 de fecha 08 de enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo Comercial y de Servicios, así como la Densidad de población necesaria que requiera el proyecto, para una fracción del predio identificado con Clave Catastral 140100141181012, ubicado en la Ex Hacienda de la Solana, Fracción II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/051/2018 de fecha 09 de enero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. 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 el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, así como la Densidad de población necesaria que requiera el proyecto, para una fracción del predio identificado con Clave Catastral 140100141181012, ubicado en la Ex Hacienda de la Solana, Fracción II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de enero de 2018, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 8, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, así como la Densidad de población necesaria que requiera el proyecto, para una fracción del predio identificado con Clave Catastral 140100141181012, ubicado en la Ex Hacienda de la Solana, Fracción II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, 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 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 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.

**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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la C. Margarita de Anda Cortés...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios con una Densidad de Población de 700 hab/ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo CUS a 0.70 para el predio ubicado en Camino Real de Carretas sin número, Fraccionamiento Milenio III, 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, 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 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 de fecha 11 de diciembre de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “El buen despacho inmobiliario” S.A de C.V. a través de su representante legal la C. Amelia Elena Kobeh González, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, el incremento de densidad de población a 700 Hab./Ha. y la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70, para el predio con superficie de 625.79 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Camino Real de Carretas sin número, Milenio III; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **335/DAI/2017**.
5. Se acredita la legal existencia de la persona moral denominada “El buen despacho inmobiliario” S.A de C.V., así como la debida representación legal, mediante Escritura Pública número 24,955 de fecha 11 de enero de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de La Notaria Pública número 34 de la Demarcación Notarial de Querétaro.
6. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura pública número 94,489 de fecha 06 de junio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 432122/2 de fecha 26 de agosto de 2013.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/039/2018 de fecha 12 de enero de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Amelia Elena kobeh González, representante legal de la persona moral denominada El Buen Despacho Inmobiliario S.A. de C.V., solicita incrementar la densidad de población a 700 Hab./ha. así como

modificar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .60 a .70, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 159 087, ubicado en Calle Camino Real de Carretas S/N , Fraccionamiento Milenio III, Fase "B", delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior tiene como objeto regularizar la construcción de una edificación de tres niveles, con el desarrollo de un proyecto habitacional.

2. Mediante escritura 24,955 de fecha 11 de enero de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se llevó a cabo la constitución de una Sociedad Anónima, bajo la denominación "El Buen Despacho Inmobiliario", escritura que no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

En la citada escritura de propiedad se designa a la C. Amelia Elena Kobeh González, como administrador único de la Sociedad, y se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, poder general para actos de administración y poder general para actos de dominio entre otros.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 2, de la manzana XII, Sección novena, Fase B del fraccionamiento Milenio III, a favor de la Empresa Mercantil denominada "El Buen Despacho Inmobiliario" Sociedad Anónima de Capital Variable, Representada en este acto por su administrador único la Señora Amelia Elena Kobeh González, mediante escritura 94,489 de fecha 6 de junio de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la Ciudad Santiago de Querétaro. Escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00432122/0002, de fecha 26 de agosto de 2013.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio ubicado en la Calle Real de Carretas S/N del Fraccionamiento Milenio III, cuenta con una superficie de 625.79 m<sup>2</sup>, y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 159 087.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

5. Adicionalmente y de conformidad con la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase B, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se observó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicio, asignado para dicho uso densidad de población máxima de hasta 400 Hab./Ha.

Con el establecimiento de la citada norma técnica referida, como elemento integrante de los anexos técnicos del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Villa Cayetano Rubio, se pretende garantizar la conservación de las condiciones del fraccionamiento, dando prioridad a los usos habitacionales, evitando la instalación de usos no compatibles en áreas con uso exclusivo para vivienda, a lo que pretende dar aprovechamiento el promotor con su propuesta

6. Derivado de los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS20140659, de fecha 27 de agosto de 2014, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicio (CS), adicionalmente se hace referencia que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Milenio III, Fase A y B, indica que el predio se encuentra ubicado en zonificación Comercial y Servicios (CS), con densidad de población de hasta 400 hab./ha., y con base a la viabilidad de uso de suelo DDU/CCU/US/2952/2014 de fecha 24 de julio de 2014, se dictamina factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar una casa de huéspedes, y se le señalan una serie de condicionantes a cumplir.

7. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con construcciones predominantes desarrolladas en uno y dos niveles para vivienda de tipo residencial medio. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento y a lo señalado en la norma técnica del fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, teniendo la zona en que se encuentra el predio en estudio, una ocupación aproximada al 70% de sus lotes, predominando en la zona el uso habitacional.

8. Respecto al proyecto de la construcción desarrollada en el sitio, el promotor presenta una propuesta de la partida arquitectónica, considerando una edificación desarrollada en tres niveles en los que se contempla ubicar 3 viviendas por nivel, para un total de nueve viviendas con dos recámaras y una planta sótano para la dotación de áreas de estacionamiento con capacidad para 18 vehículos, además de áreas para bodega, cuarto de maquinas y de contenedores de basura, mismo que se debe verificar que cumpla con los parámetros y lineamientos de la Normativa correspondiente y del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, a fin de no generar un impacto social negativo en la zona.

De lo anterior y conforme a la densidad de población de 400 hab./ha. que le otorga el uso Comercial y Servicios (CS) y la norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III, y superficie de 625.79 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, es permitido desarrollar un proyecto con cinco viviendas en el predio, siendo que para la propuesta del promotor de regularizar su proyecto con 9 viviendas, requiere de un incremento en la densidad de población a 700 Hab./Ha., lo que equivale a desarrollar 4 viviendas adicionales a las permitida.

9. Adicionalmente y de revisión a la normatividad por zonificación secundaria del citado instrumento de planeación urbana, asigna para el fraccionamiento en predios con uso de suelo Comercial y Servicios (CS) un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6, siendo que para la regularización de su proyecto el promovente solicita se autorice para dicho un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .7, conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.60	.70	+0.1

10. Es de destacar que en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase B, para el uso comercial y servicios (CS), considera un apartado que refiere a la dotación de espacios de estacionamiento. El cual señala que para el caso de desarrollo de vivienda en predios con uso de suelo comercial y servicios, debe considerar la siguiente dotación y cumplimiento de estacionamientos: 2 cajones de 2.50m x 5.00m por vivienda unifamiliar y 2 cajones por vivienda plurifamiliar o condominios y 1 cajón en el caso de vivienda menor a 50 m<sup>2</sup> con una sola habitación. a partir de 5 viviendas en condominio se pondrá el 20% más en estacionamiento para visitas. ejemplo 5 viviendas x 20% = 1 estacionamiento, 21 viviendas x 20% = 4 estacionamientos, por lo que en caso de ser necesario se debe presentar evidencia al cumplimiento del área de estacionamiento, de conformidad con el proyecto que se llevó a cabo y en se caso llevar a cabo las adecuaciones necesarias, conforme a lo referido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, que en su Capítulo Segundo, Sección Primera, Artículo 327, se menciona que en construcciones ya ejecutadas, se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, o normatividad en éste caso, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes

Así mismo en su artículo 328 refiere que cuando en uso de su facultad revisora, a través de la visita de inspección que realice, en términos de los establecido por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y una vez substanciado el procedimiento previsto por dicho ordenamiento legal, si la autoridad competente determina que el inmueble objeto de la inspección, se utiliza total o parcialmente para algún uso de suelo diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la modificación en la resolución correspondiente, podrá ordenarse la ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para adecuar al correcto funcionamiento del inmueble.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio, se ubica una edificación desarrollada en tres niveles y un área de estacionamiento, siendo que el predio en estudio se ubica con frente a la calle Camino Real de Carretas, vialidad que se desarrolla a base de concreto estampado, que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones, en una zona en donde predominan las actividades comerciales y de servicios principalmente contando en el fraccionamiento con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

**OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera **Viable** incrementar la densidad de población a 700 Hab./ha., así como modificar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .60 a .70, para el predio, ubicado en calle Camino Real de Carretas S/N., Fraccionamiento Milenio III Fase B, identificado con clave catastral 14 01 001 16 159 087, en la delegación municipal Villa Cayetano Rubio, con el objeto de regularizar la construcción existente en el predio, solo en caso de que el H. Ayuntamiento lo considere pertinente, y de ser aprobada la solicitud, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la regularización de la construcción edificada en la poligonal conformada por los lotes en estudio, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, haciéndose acreedor el

promoviente a las sanciones que por ley correspondan de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos vigente al momento de llevar a cabo los trámites correspondientes.

- A fin de llevar a cabo la regularización de la construcción existente, se da un plazo no mayor a 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.

- Para la regularización del proyecto a desarrollar, se deben respetar los parámetros normativos en cuanto a coeficientes de utilización y de ocupación de uso de suelo que le sean requeridos, conforme a lo señalado en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, para el uso de suelo Comercial y de Servicios, que le señala la citada norma técnica, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, considerando adicionalmente un 20 % adicional conforme a lo referido en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.

- 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.

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

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

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

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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

**8.** Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/318/2018 de fecha 24 de enero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

**9.** 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 el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios con una Densidad de Población de 700 hab/ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo CUS a 0.70 para el predio ubicado en Calle Camino Real de Carretas sin número, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, en el Punto 11, Apartado V, Inciso 26, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios con una Densidad de Población de 700 hab/ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo CUS a 0.70 para el predio ubicado en Calle Camino Real de Carretas sin número, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 7 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018, 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 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 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.

**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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada "El buen despacho inmobiliario" S.A de C.V., a través de su Representante Legal...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

**LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTICULOS 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 Comercio y Servicio para el predio ubicado en Calle José Antonio García Jimeno esquina Prolongación Zaragoza, correspondiente a una fracción del predio denominado Granja El Cristo, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 006; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 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 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 de fecha 17 de enero de 2018, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Fernando de la Mora Ovando, María del Consuelo Araceli Ugalde Zavala y María Fernanda García de la Mora solicitan el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicio, para el predio ubicado en Prolongación Zaragoza Ext. 0, Colonia Jardines de la Hacienda, Identificado con Clave Catastral 140100119265006 y superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **016/DAI/2018**.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 71,724 de fecha 14 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Enrique Ordaz González, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 5, de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 578510/1 de fecha 10 de enero de 2018.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/325/2018 de fecha 27 de febrero de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, los CC. Fernando de la Mora Ovando, María del Consuelo Araceli Ugalde Zavala y María Fernanda García de la Mora, tutor interino de Eugenia de La Mora Ugalde, solicitan el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle José Antonio García Jimeno esquina Prolongación Zaragoza, correspondiente a una fracción del predio denominado Granja El Cristo, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 006, y superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, derivado del interés de los solicitantes, de llevar a cabo la construcción de una plaza comercial a desarrollarse en dos niveles.

2. Se acredita la propiedad, de los lotes identificados como lotes f-4, f-5 y f-6 del predio denominado Granja “El Cristo”, a favor de los CC. Fernando de La Mora Ovando, María del Consuelo Araceli Ugalde Zavala y Eugenia de La Mora Ugalde, mediante la escritura pública Número 71,724, de fecha 14 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos Enrique Ordaz González, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 5 de esta demarcación notarial, escritura en la que se hace constar la protocolización de la fusión de predios, documento de propiedad, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Electrónico Inmobiliario 00578510/0001 de fecha 10 de enero de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, los lotes, f-4, f-5 y f-6, conforman una unidad topográfica con superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>, derivada de la fusión de predios FUS 317/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017, autorizada por la dirección de Desarrollo Urbano.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

4. El predio original denominado Granja El Cristo, dada su ubicación fue afectado por diversas obras de vialidad realizadas por Gobierno del Estado, siendo la principal la Prolongación Zaragoza que se conecta a partir de la Avenida 5 de Febrero con el fraccionamiento Jardines de la Hacienda, colindando el predio en estudio con lotes de dicho fraccionamiento, teniendo a su vez acceso por la Calle José Antonio García Jimeno vialidad en proceso de desarrollo, sobre la que se observa que faltan de habilitar banquetas y alumbrado, así como mejorar el pavimento para su correcto funcionamiento, la cual le da la mayor sección de frente.

La zona en que se ubica el predio predomina el uso habitacional con viviendas de tipo residencial media, con conexión vehicular y peatonal a través de la Prolongación Zaragoza a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, y Mansiones del Valle, vialidad primaria urbana que tiene el carácter de corredor urbano, colindando con una zona en la que se está conformando equipamiento comercial y de servicios de mediana intensidad (plazas comerciales, comercios varios y servicios educativos), que han permitido la consolidación de la zona atendiendo requerimientos de los colonos.

5. En lo que se refiere a la petición del promotor considera llevar a cabo una plaza comercial a desarrollar en dos niveles y planta sótano para estacionamiento, con 17 locales comerciales y/o de servicios, así como un área de servicios (sanitarios en cada nivel), el cual deberá dar cumplimiento con la normatividad aplicable señalada en el 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 son permitidas las plazas comerciales en áreas con zonificación secundaria con la clasificación solicitada de Comercio y Servicios.

Se hace notar que el acceso vehicular lo propone en la esquina de intersección de las dos vialidades colindantes al predio, por lo que dada su ubicación sobre dos vialidades de alta intensidad y cercanía con el distribuidor vial de la Carretera de Cuota a Celaya, donde se observa la falta de elementos de transición, sobre la que se generan cargas y asentamientos vehiculares importantes, se deberá contar previo al desarrollo de algún proyecto, con el dictamen técnico correspondiente, por parte de la Secretaría de Movilidad, a quien deberá presentar el estudio vial correspondiente para su análisis.

6. De visita al sitio se verificó que en el predio se llevan a cabo trabajos de limpieza y desplante de una construcción, correspondiente a una plaza comercial en el sitio, localizándose el predio en la esquina conformada por Prolongación Zaragoza y Calle José Antonio García Jimeno, de las cuales Prolongación Zaragoza corresponde a una vialidad sobre la que paulatinamente se ha generado una entremezcla de actividades comerciales y de servicios, en donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con servicio de transporte público, el cual cuenta con una frecuencia de paso continua en el sitio.

## OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable: el cambio de uso de suelo, de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle José Antonio García Jimeno esquina Prolongación Zaragoza, correspondiente a una fracción del predio denominado Granja El Cristo, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 006, y superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, el cual en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo se debe dar cumplimiento 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 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 el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio, sin rampas para privilegiar al peatón.

- 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, así como del alumbrado público, 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 serán a 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.
  - La normatividad aplicable para el predio, es la correspondiente al uso de suelo origen, el cual es habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), por lo que en caso de requerir parámetros normativos diferentes, se debe llevar a cabo la solicitud ante la Secretaría del Ayuntamiento.
  - Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
  - 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 de Gobierno Municipal.
  - En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
  - Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
  - 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.”
- 7.** Mediante oficio SAY/DAI/326/2018 de fecha 27 de febrero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad un estudio técnico respecto al Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicio para el predio ubicado en Prolongación Zaragoza Ext. 0, Colonia Jardines de la Hacienda, identificado con Clave Catastral 140100119265006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 8.** Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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.
- 9.** 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 el

Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicio para el predio ubicado en Prolongación Zaragoza Ext. 0, Colonia Jardines de la Hacienda, identificado con Clave Catastral 140100119265006, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández...”

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 21, 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 Comercio y Servicio para el predio ubicado en Calle José Antonio García Jimeno esquina Prolongación Zaragoza, correspondiente a una fracción del predio denominado Granja El Cristo, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 006; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, 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 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 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.

**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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a los CC. Fernando de la Mora Ovando, María del Consuelo Araceli Ugalde Zavala y María Fernanda García de la Mora...”.

**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 de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Especial (EE), para una fracción de la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. Los cambios de utilización 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. Por tanto, en atención a la solicitud presentada persona moral denominada “TAG PIPELINES SUR”, S. DE R.L. DE C.V. representada por las ciudadanas Ana Laura Ludlow Echeverría y Cinthya Aleen Cifuentes Rodríguez, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola al de Equipamiento Especial, del inmueble de 18,650 m<sup>2</sup> utilizado en la construcción de la Estación de Medición y Regulación, denominada “Parque Industrial Querétaro”, perteneciente al “Sistema de Transporte de Gas Natural Los Ramones Fase II Sur”, ubicada en la Parcela No. 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buena Vista en Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **225/DAI/2017**.

5. Se acredita constitución de la Sociedad, la posesión del predio y la representación legal de las apoderadas, mediante los siguientes instrumentos:

**5.1** Mediante escritura pública número 58,090 de fecha 27 de noviembre de 2013, ante la fe del Lic. Juan Carlos Vilcaña Soto, Notario Público Número 85 del Estado de México, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el sello electrónico mercantil número 509574-1, con fecha de ingreso el 18 de febrero de 2014, se formaliza la constitución de una sociedad mercantil denominada “TAG Pipelines Sur”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

**5.2** Mediante la escritura pública número 29,292 de fecha 06 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 3 esta ciudad, se acredita el contrato de usufructo respecto de la superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup> sobre la parcela 333 Z-7 P1/1 ubicada en el Ejido Buena Vista, que se celebra entre la persona moral “TAG PIPELINES”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE (USUFRUCTUARIO)

representado por sus apoderados legales, los Señores Héctor Hernández Rodríguez y Eloy Mondragón Aguilar y la Sra. Damiana Becerra Guerrero (EL PARCELERO), del cual se desprenden las cláusulas siguientes:

- a) **PRIMERA.-** USUFRUCTO.-“EL PARCELERO” otorga en este acto y por medio del presente instrumento constituye a favor de “EL USUFRUCTUARIO” TAG PIPELINES..., con el propósito que “EL USUFRUCTUARIO” disponga sobre el uso y disfrute de dicha superficie en adelante denominada “La Superficie Usufructuada”...con el fin de que “EL USUFRUCTUARIO” construya, instale, opere y de mantenimiento a la Estación de Medición y Regulación Parque Industrial Querétaro, en adelante “Las Instalaciones”, que forma parte integrante del Proyecto denominado “Sistema de Transporte de Gas Natural Frontera-Aguascalientes”.

“EL PARCELERO” manifiesta expresamente su voluntad para que en caso de su fallecimiento, el USUFRUCTO persista y obligue a sus legítimos herederos, y se impongan las cargas y obligaciones que señala el presente Contrato...

**SEXTA.-** TRÁMITES AMBIENTALES. “EL PARCELERO” otorga de igual forma a “EL USUFRUCTUARIO” las facultades que sean necesarias para que realice ante las autoridades competentes, los trámites que estime pertinentes a fin de obtener las autorizaciones correspondientes del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales que pudiesen corresponder en la superficie donde se realizará la obra, objeto de este contrato.

**DÉCIMA TERCERA.-** CESION. “EL USUFRUCTUARIO” podrá en cualquier momento, transmitir o en su caso ceder los derechos y obligaciones de los que es titular bajo el presente contrato...”.

- 5.3** Mediante escritura pública número 26,893 de fecha 03 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25 esta ciudad, la Sociedad denominada “TAG PIPELINES” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VAIRABLE, representada por sus apoderados legales Héctor Hernández Rodríguez y Eloy Mondragón Aguilar y la Persona moral denominada “TAG PIPELINES SUR” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE por conducto de sus apoderados legales los Señores Narciso Javier Rodríguez Valadez y Héctor Hernández Rodríguez, formalizan el contrato de cesión de derechos inmobiliarios respecto de la superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup> sobre la parcela 333 Z-7 P1/1 ubicada en el Ejido Buena Vista.

- 5.4** Mediante la escritura pública número 62,731 de fecha 16 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Beltrán Lara, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 179 esta ciudad, se acredita la facultad de los representantes legales para participar en cualquier procedimiento relacionado con la emisión, revocación, licitación y modificación de permisos, licencias, concesiones y cualquier otro tipo de autorizaciones por parte de las autoridades o dependencias federales, estatales, municipales conforme a las leyes aplicables.

- 6.** De revisión a la situación que guarda la Parcela 333 Z-71/1 de Ejido Buenavista, se encontró que mediante oficio SEDES0/DEM/1044/2017 de fecha 21 de agosto de 2017, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, dirigido a las ciudadanas Ana Laura Ludlow Echeverría y Cinthya Aleen Cifuentes Rodríguez, representantes legales de “TAG PIPELINES SUR”, S. DE R.L. DE C.V., en el que se les informa lo siguiente:

*“...en atención a su escrito relativo a el uso de suelo y la compatibilidad del proyecto “Estación de Medición y Regulación-Parque Industrial Querétaro” con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, hago de su conocimiento lo siguiente:*

**PRIMERO.-** *Se ubica en la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, las proximidades de la localidad de Buenavista, el Parque Industrial Querétaro y la Presa de Santa Catarina, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.*

**SEGUNDO.-** *En el POEL, la estación se ubica dentro de la UGA 34 “Valle de Santa Catarina”, con política de Salvaguarda y riesgo, y que es definida como “zonas intermedias de salvaguarda para el desarrollo de actividades altamente riesgosas”, por lo que el manejo de gas natural se podría considerar como una actividad potencialmente riesgosa.*

**TERCERO.** *En lo que respecta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, al tener un uso de suelo PEA (Preservación Ecológica Agrícola), el cual es incompatible con el proyecto, debe solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo correspondiente de PEA a EE (Equipamiento Especial)...”.*

7. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/DAI/1979/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera la Opinión Técnica respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola al de Equipamiento Especial, del inmueble de 18,650 m<sup>2</sup> utilizado en la construcción de la Estación de Medición y Regulación, denominada "Parque Industrial Querétaro", perteneciente al "Sistema de Transporte de Gas Natural Los Ramones Fase II Sur", ubicada en la Parcela No. 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buena Vista en Santa Rosa Jáuregui, quien mediante el oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1360/2017 de fecha 18 de octubre, remite la Opinión Técnica número **235/2017** del cual se desprende lo siguiente:

**"...ANTECEDENTES:**

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, las C. Ana Laura Ludlow Echeverría y Cinthya Cifuentes Rodríguez, representantes legales de la persona moral denominada TAG Pipelines Sur, S de R.L. de C.V., solicitan el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Equipamiento Especial (EE), para una fracción con superficie de 18,650.66 m2, perteneciente a la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.*

*Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción de una Estación de medición y regulación del Sistema de transporte de gas natural, que se denomina "Los Ramones Fase II Sur".*

2. *Se acredita la propiedad de la Parcela 333 Z-7 P 1/1 del Ejido Buenavista, a favor de la C. Damiana Becerra Guerrero, mediante Certificado Parcelario 000000010076 de fecha 14 de septiembre de 1995, emitido por el Registro Agrario Nacional.*
3. *Ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría número 3 de la ciudad de Querétaro, mediante escritura pública 29,292 de fecha 6 de octubre de 2012, se formaliza el contrato de usufructo, respecto a una superficie de 18,650.66, ubicada dentro de la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.*
4. *Mediante escritura 58,090 de fecha 27 de noviembre de 2013, ante la fe del Lic. Juan Carlos Vilcaña Soto, Notario Público Número 85 del Estado de México, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el sello electrónico mercantil número 509574-1, con fecha de ingreso el 18 de febrero de 2014, se formaliza la constitución de una sociedad mercantil denominada "TAG Pipelines Sur", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.*
5. *Mediante escritura 62,731 de fecha 16 de marzo de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cortina Latapí, Titular de la Notaría número 226 del Distrito Federal, se nombra como apoderadas de "TAG PIPELINES SUR" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.*
6. *Con fecha 24 de julio de 2014, la Comisión Reguladora de Energía, otorga un Título de permiso de transporte de Gas Natural, mediante el documento G/340TRA/2014, en el que se autoriza a Tag Pipelines Sur, S. de C.V, a transportar gas natural, de conformidad con la resolución Núm. RES/351/2014, emitida por dicha Comisión Reguladora de Energía.*
7. *Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio plan desarrollo 007/0002, se encontró que la Parcela 333 Z-7 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).*

*De revisión a la tabla de usos de suelo del cita instrumento de planeación, se observa que la actividad que se pretende instalar en el sitio, no está considerada para su ubicación en zonas de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), el cual por sus características requiere una clasificación como equipamiento especial por las características de su actividad y ubicación, fuera de la zona urbana.*

8. *Respecto a lo referido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de abril de 2014, señala que la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), número 34, denominada "Valle de Santa Catarina", cuya política es de Salvaguarda y Riesgo.*

9. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, La Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, emite el oficio SEDES/DEM/1044/2017, en el que señala que la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, se ubica en las proximidades de la localidad de Buenavista, el Parque Industrial Querétaro y la Presa de Santa Catarina, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Así mismo señala que en el POEL, la estación se ubica dentro de la UGA 34 "Valle de Santa Catarina", con política de Salvaguarda y Riesgo, y que es definida como "zonas intermedias de salvaguarda para el desarrollo de actividades altamente riesgosas", por lo que el manejo de gas natural se podría considerar como una actividad potencialmente riesgosa.

10. La Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, en la que se encuentra la fracción en estudio, se localiza a una distancia aproximada de 1,000 metros de la zona urbana de la Comunidad de Buenavista, al poniente del área en estudio, y a una distancia aproximada de 750 metros de la Carretera federal 57 Querétaro - San Luis Potosí y el puente de distribución de la carretera hacia San Miguel Allende, ubicada al oriente del área en estudio, en donde se han establecido actividades comerciales y de servicios de borde, estado establecida en una parcela colindante instalaciones de Pemex. Así mismo al norte conecta con los fraccionamientos del Parque Industrial Querétaro.

11. Al oriente de la fracción de la parcela en estudio en donde se pretende regularizar las instalaciones de la estación de medición y regulación del sistema de transporte de gas natural se localiza la Carretera federal 57 Querétaro - San Luis Potosí, vialidad regional que sirve de conexión entre los estados de Querétaro y San Luis Potosí y que a su vez une a la zona centro, con la zona norte del País, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación y que se desarrolla en cuatro carriles de contraflujo separados por un camellón central.

12. El acceso a la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista se da a través de un camino de servidumbre de paso (derecho de paso del ejido Buenavista), el cual cuanta con una sección aproximada de 7.00 metros, que se continúa al poniente con calles internas de la comunidad de Buenavista y al oriente con la carretera Federal 57. Dicho camino se encuentra desarrollado a base de terracería y con postes en los que pasan líneas de energía eléctrica, el cual previo a la regularización del proyecto, se deberá obtener el correspondiente reconocimiento como vía pública, liberando el derecho de paso a costa del promotor.

13. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior de la fracción de la parcela en estudio, se encuentra con un bardeo y enmallado perimetral, que delimita el área en estudio, ubicándose en su interior las instalaciones de la estación de medición y regulación del Sistema de transporte de gas natural.

Así mismo se observa que al poniente del predio se localiza una instalación de Pemex, sin que se tenga conocimiento del tipo de actividades que se desarrollan en el predio, aunado a lo anterior, no se observa que en los alrededores se cuente con infraestructura y/o servicios de red sanitaria e hidráulica.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Equipamiento Especial (EE), para una fracción con superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup>, perteneciente a la Parcela 333 Z-7 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de su aprobación se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para la regularización de su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen en el dictamen de uso de suelo correspondiente.
- Previo a su regularización, se debe garantizar el acceso al predio a través de una vialidad debidamente reconocida como vía pública y con la sección adecuada, para la cual se deben realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia la parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura autorice,

considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas le señalen por la ampliación en la sección de la vialidad de acceso, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del promovente.

- *Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.*
- *Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana /energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para el desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.*
- *Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.*
- *Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.*

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

- *Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.*
- *Deben obtener por parte de la Dirección de Ecología Municipal, el visto bueno del proyecto, y en su caso su aval respecto a las actividades a desarrollar en el predio.*
- *De requerir modificar el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, se deben llevar a cabo los trámites necesarios, ante las dependencias correspondientes, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la regularización de las instalaciones.*
- *Dadas las características del proyecto a realizar y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.*
- *Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.*

- *A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.*
- *En caso de que con la autorización de cambio de uso de suelo solicitada, genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.*
- *Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.*
- *En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*
- *Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.*
- *En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Equipamiento Especial (EE), para una fracción con superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup>, perteneciente a la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe pagar la cantidad de \$106,033.00.*

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

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1980/2017 de fecha 25 de junio de 2017, se solicitó a la Secretaría de Movilidad, emita el Estudio Técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola a Equipamiento especial del inmueble utilizado en la construcción de la Estación de Medición y Regulación que se solicita, remitiéndose el Estudio Técnico número ETM/133/2017 mediante el oficio SEMOV/2065/2017 de fecha 28 de septiembre del mismo año, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES:**

- 1 *Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **01 de septiembre de 2017**, las CC. Ana Laura Ludlow Echeverría y Cinthya Aleen Cifuentes Rodríguez, en su carácter de representantes legales de la persona moral denominada “TAG PIPELINES SUR”, S. de R.L. de C.V., solicitan modificación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui**, consistente en el **cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Equipamiento Especial (EE)**, para regularizar la construcción de la Estación de Medición y Regulación denominada “Parque Industrial Querétaro”, perteneciente al “Sistema de Transporte de Gas Natural Los Ramones Fase II Sur”, ubicada en una fracción de 18,650.66 m<sup>2</sup> de la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.*
- 2 *Mediante oficio SAY/DAI/1980/2017, recibido en la Secretaría Movilidad el 26 de septiembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicita estudio técnico respecto a la petición de las CC. Ana Laura Ludlow Echeverría y Cinthya Aleen Cifuentes Rodríguez, adjuntando a dicha petición copia simple de los siguientes documentos:*
  - a) *Escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 01 de septiembre del año en curso, signad por las ciudadanas Ana Laura Ludlow Echeverría y Cinthya Aleen Cifuentes Rodríguez, representantes legales de la persona moral denominada TAG PIPELINES SUR, S. de R.L. de C.V. (TAGS);*

- b) *Testimonio de la escritura pública número 29,292 de fecha 06 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público de la Notaría Pública número 3 de esta ciudad, mediante la cual se acredita el contrato de usufructo respecto de la superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup> sobre la parcela 333 Z-7 P1/1 ubicada en el Ejido Buenavista;*
  - c) *Testimonio de la escritura pública número 26,893 de fecha 03 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25 de esta ciudad, mediante la cual se acredita el contrato de cesión de derechos inmobiliarios respecto de la superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup> sobre la parcela 333 Z-7 P1/1 ubicada en el Ejido Buenavista;*
  - d) *Croquis de localización del predio;*
  - e) *Oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/00903 emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, relativo a la manifestación de Impacto Ambiental;*
  - f) *Testimonio de la escritura pública número 62,731 de fecha 16 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Beltrán Lara, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 179 de esta ciudad, mediante la cual se acredita la representación legal de las solicitantes;*
  - g) *Identificaciones expedidas por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ana Laura Ludlow Echevarría y Cinthya Aleen Cifuentes Rodríguez; y*
  - h) *Proyecto a desarrollar*
- 3 *De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 34 “Valle de Santa Catarina”, con política principal de Salvaguarda y Riesgo, no compatible con usos urbanos.*
- 4 *De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 007/0002, el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso de suelo de **Preservación Ecológica Agrícola (PEA)**.*
- 5 *El solicitante presenta proyecto arquitectónico consistente en las plantas arquitectónicas de la Estación de Medición y Regulación, las cuales permiten evaluar las condicionantes particulares de la petición.*
- 6 *Se observa la presencia de la construcción de la Estación de Medición y Regulación finalizada al interior del predio.*

#### **ARGUMENTOS:**

- 1 *De conformidad con el Código Municipal de Querétaro, se establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología (ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible), le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de emitir una opinión técnica al respecto de lo solicitado, esta Secretaría elabora y remite el presente estudio técnico en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal.*

- 2 De conformidad con el Artículo 134 del Código Municipal de Querétaro, son fines del municipio a través del Ayuntamiento, lograr el adecuado desarrollo de sus asentamientos humanos, lograr la participación ciudadana en el desarrollo de los planes y programas municipales, preservar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, entre otros.
- 3 De conformidad con el Artículo 2 de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar de ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. Asimismo, el Artículo 4 refiere que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:
- I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
  - II. **Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
  - III. **Derecho a la propiedad urbana.** Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
  - IV. **Coherencia y racionalidad.** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
  - V. **Participación democrática y transparencia.** Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
  - VI. **Productividad y eficiencia.** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
  - VII. **Protección y progresividad del Espacio Público.** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
  - VIII. **Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.** Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

- IX. Sustentabilidad ambiental.** Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y
- X. Accesibilidad universal y movilidad.** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

De la misma manera, el Artículo 5 de la citada Ley señala:

“Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior (Artículo 4), sin importar el orden de gobierno de donde emana.”

Asimismo, el Artículo 71 de dicha Ley señala:

**Las Políticas y Programas de Movilidad deberán:**

- I. Procurar la accesibilidad universal** de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, **priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;**
- II. Fomentar la distribución equitativa del Espacio Público de vialidades** que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos,** favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- IV. Promover la innovación tecnológica** de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados,** a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan **reducir la dependencia del uso del automóvil particular,** aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial** que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una **mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados** y hacerlos más eficientes;
- VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad;**
- VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente,** incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte,** por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público.
- X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos,** que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente, y

**XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional**, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a **racionalizar el uso del automóvil** entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

4 Del mismo modo, su Artículo 73 señala:

*“La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales deberán **promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de Movilidad urbana sustentable** y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, **desestimular el uso del automóvil particular**, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: **personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado**, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.”*

5 La Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta determina el derecho a la movilidad del ser humano con sus propios medios en las vías públicas del territorio estatal, en las mismas condiciones que los usuarios de vehículos motorizados y en **condiciones preferentes en la infraestructura ciclista**, por lo que **toda vía pública que sea construida deberá contemplar la posibilidad de incorporar derechos de vía para la circulación gratuita de bicicletas como medio de transporte.**

6 El **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018** establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO<sub>2</sub>, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, **promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales.**

**Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeación ambiental y Planeación urbana municipal aplicables al predio**

7 De conformidad con el Artículo 242 del Código Municipal de Querétaro, los **Criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico serán considerados en las autorizaciones para el cambio de uso del suelo**, el ordenamiento ecológico local, los planes de desarrollo urbano y otros planes territoriales.

8 De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL MQ) se determina lo siguiente:

a) El Lineamiento L34 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 34 “Valle de Santa Catarina”, señala que para dicha Unidad, se deberá: “Promover el aprovechamiento sustentable de los recursos de la zona agrícola y mantener la superficie como zona potencial de crecimiento del cuerpo de agua, brindando el adecuado mantenimiento de la estructura y servicios para posibilitar el equilibrio hidrológico y favorecer la diversidad de hábitats”.

Dicho Ordenamiento establece Criterios de Regulación Ecológica aplicables a las UGAS con Política Principal de Salvaguarda y Riesgo, a fin de “...contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos...”, dichos Criterios establecen que:

- Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;

- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;
- “En áreas de riesgo por la ocurrencia de fenómenos naturales o antrópicos, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales y otros que pongan en riesgo a la población”;
- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán buscar la protección de los ecosistemas acuáticos y del equilibrio de los elementos naturales que intervienen en el ciclo hidrológico”;
- “El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas”;

“La realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar un deterioro severo de los suelos, deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, de acuerdo al dictamen en materia de impacto ambiental”

- correspondiente”; entre otros.

b) Asimismo, el Ordenamiento establece Estrategias de Salvaguarda y Riesgo, las cuales determinan lo siguiente:

- **SR-01. Restringir el crecimiento urbano y el establecimiento de nuevos asentamientos humanos en zonas de riesgo de desastres identificadas** en los planes maestros pluviales o Atlas de Riesgo, bancos de material, cuerpos de agua, fallas geológicas, zonas de deslizamiento y hundimiento, así como zonas de inundación e impactos adversos del cambio climáticos. También se restringirá en la zonas intermedias de salvaguarda d cuando menos 350 metros.
- **SR-02. Se buscará mantener actualizados los planes maestros pluviales y generar el Atlas de riesgo Municipal al menos cada 3 años**, y se establecerá un Sistema de Información Geográfica accesible al público para conocer estos programas y tener conocimiento de las áreas riesgosas.

9 De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, se determina lo siguiente:

- a) El predio se encuentra ubicado en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), colindante con parcelas agrícolas con el mismo uso de suelo.

#### **Nivel de impacto de los incrementos solicitados a los derechos de desarrollo asignados al predio**

10 De conformidad con el uso de suelo asignado a la zona en la que se ubica el predio, **el cambio de uso de suelo solicitado implica un incremento muy alto en los derechos de desarrollo del predio**, toda vez que se pretende regularizar la construcción de la Estación de Medición y Regulación, denominada “Parque Industrial Querétaro”, perteneciente al “Sistema de Transporte de Gas Natural Los Ramones Fase II Sur”, en una parcela cuya vocación es de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), **lo cual puede generar externalidades negativas al interior del predio con bajo potencial de mitigación.**

#### **Condiciones generales del predio respecto a la Red Hidrográfica**

11 De conformidad con la información de la Red Hidrográfica publicada por el INEGI (2010) y el Sistema Nacional de Información Ambiental y de Recursos Naturales (SNIARN) administrado por la SEMARNAT, existen dos escurrimientos dentro del área de influencia del predio, el primero, con Orden 3, dónde 1 son los escurrimientos de

menor relevancia y 7 los escurrimientos de mayor relevancia, se ubica a 170 metros al poniente del predio. El segundo escurrimiento, con Orden 4, se ubica a 130 metros al oriente del predio, como se observa en el siguiente esquema:



#### **Condicionantes generales de riesgo**

- 12 De conformidad con el Atlas Estatal de Riesgos de Querétaro, el predio en estudio se ubica una zona identificada con peligro de inundación por desborde de la Presa de Santa Catarina, encontrándose cerca las comunidades de Buenavista y Corea, así como terrenos agrícolas, como se muestra en el siguiente esquema:



#### **Condiciones generales del contexto urbano**

- 13 El predio se ubica en una zona de con parcelas agrícolas con uso de suelo homogéneo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA). Cercano al predio se ubica la comunidad de Buenavista. El predio tiene acceso desde un camino pavimentado con asfalto que se conecta a la Carretera Querétaro-San Luis Potosí.

#### **Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal**

- 14 Respecto a la red peatonal, el predio no cuenta con frente a banqueta. Actualmente no existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de un radio máximo de 500 metros con potencial de promover viajes desde y hacia el predio. Las pendientes promedio de la zona son menores al 5%, las cuales son adecuadas para viajes peatonales en condiciones óptimas y aptas para la accesibilidad universal. **Derivado de lo anterior se determina que el predio no tiene conectividad ni accesibilidad con la red peatonal existente.**
- 15 Respecto a la red ciclista, actualmente no existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio. Las pendientes promedio de la zona son menores al 5%, las cuales son adecuadas para permitir la realización de viajes ciclistas en condiciones óptimas. Existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista. **Por lo anterior se determina que el predio no tiene conectividad con la red ciclista existente, y que la accesibilidad ciclista del predio es nula.**
- 16 Respecto a la red de transporte público, no se ubican paraderos de transporte público metropolitano a una distancia menor a la máxima aceptable de 500 metros. **Derivado de lo anterior se determina que el predio no tiene conectividad ni accesibilidad con la red de transporte público metropolitano.**

- 17 La vialidad a la que el predio tiene acceso, es un camino rural que con sección promedio de 7.00 metros, del cual únicamente se encuentran asfaltados 750 metros, desde el acceso de la Carretera Querétaro-San Luis Potosí hasta el acceso al predio, el resto se encuentra en terracería. Dicha vialidad es de doble sentido y cuenta con un solo cuerpo. **Derivado de lo anterior, se determina que el predio cuenta con conectividad media con la red vial municipal y con accesibilidad media.**
- 18 A continuación se integra el cuadro resumen respecto a la valoración de la integración del predio con las diferentes redes que conforman la red de movilidad urbana municipal, a partir de la cual se determina que las condiciones de accesibilidad y conectividad del predio a dicha red.

Valoración de la integración del predio con la movilidad urbana municipal		
Redes de movilidad urbana	Accesibilidad	Conectividad
Red peatonal	No tiene	No tiene
Red ciclista	No tiene	No tiene
Red de Transporte Público	No tiene	No tiene
Red vial	Media	Media

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se ubica en una zona primordialmente de uso agrícola, fuera del contexto urbano de la Ciudad de Querétaro, ubicada en un área con peligro de inundación por el desborde de la Presa de Santa Catarina.

En materia de movilidad, se determina que el predio se ubica fuera de la mancha urbana, la zona no cuenta con conectividad ni accesibilidad peatonal, ciclista ni con la red de transporte público metropolitano, lo cual implica que la mayor parte de los viajes generados desde y hacia el predio se hagan por medio del automóvil. El predio se encuentra frente a una vialidad de jerarquía rural, por lo que no es compatible con usos de suelo de alta intensidad.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por las CC. Ana Laura Ludlow Echeverría y Cinthya Aleen Cifuentes Rodríguez, en su carácter de representantes legales de la persona moral denominada "TAG PIPELINES SUR", S. de R.L. de C.V., quienes solicitan modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, consistente en el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Equipamiento Especial (EE), para regularizar la construcción de la Estación de Medición y Regulación denominada "Parque Industrial Querétaro", perteneciente al "Sistema de Transporte de Gas Natural Los Ramones Fase II Sur", ubicada en una fracción de 18,650.66 m<sup>2</sup> de la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro. Por lo cual, a efecto de que sea viable dicha autorización, el solicitante deberá implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por la misma, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

#### 1 Derechos de desarrollo aplicables al predio

- a) Previo a la emisión de cualquier autorización de desarrollos inmobiliarios, construcciones, fusiones o subdivisiones al interior de la zona de estudio, el solicitante deberá presentar Estudio y Dictamen de Impacto Ambiental aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, y en el caso que se requiera, obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para confirmar que el predio no está considerado como terreno forestal.
- b) Previo a su desarrollo, deberá contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, así como de los servicios de electrificación, emitidos por las autoridades correspondientes, realizar las obras de infraestructura urbana y de cabecera (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que

para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- c) *Toda acción urbanística (desarrollo inmobiliario, construcción, fusión, subdivisión, reconocimiento de vialidad, etc.) que se desarrolle en la totalidad o parcialidad del predio deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, la Norma Técnica de Alturas, el Plan de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y reglamentación derivada de las anteriores que aplique de acuerdo al proyecto. En caso de que el solicitante requiera, en un futuro, incremento en los derechos de desarrollo, deberá presentar proyecto arquitectónico en específico acompañado de la lotificación de la totalidad del predio en dónde se señale la huella de las edificaciones pretendida y el sembrado propuesto en el predio para cada una de ellas, de manera que se puedan determinar las afectaciones potenciales que cada edificación pueda tener sobre las edificaciones vecinas, no se realizará estudio ni opinión técnica sobre predios que no presenten proyecto arquitectónico específico.*

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

- a) *Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y giros pretendidos, cantidad de usuarios esperados, etc. Así mismo deberá incluir las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto para su realización por parte del solicitante. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis y emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.*
- b) *Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.*
- c) *Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberá abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta*
- d) *Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa. Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal y transversal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal, la incorporación vehicular a la vialidad desde el nivel de banqueta podrá realizarse mediante la generación de una guarnición de tipo pecho de paloma, únicamente frente a los accesos vehiculares, siempre y cuando la sección mínima de banqueta libre de desniveles y obstáculos verticales y horizontales sea igual o mayor a 1.20 metros.*

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

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

*una mezcla armónica de giros, de conformidad con las compatibilidades autorizadas para el uso de suelo asignado al predio.*

- b) Cualquier proyecto a realizarse deberá garantizar que los giros que conformen el proyecto no generen contaminación visual, o contaminación por emisión de ruido, por emisión de energía térmica, por emisión de energía lumínica, por emisión de vibraciones, etc. que rebasen los límites establecidos, apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, debiendo garantizar que no se generen molestias a la población.*
- c) Las construcciones deberán contar con diseño, materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública, a los usos y giros existentes en el entorno inmediato, y a los diversos giros que se ubiquen al interior del proyecto, particularmente a las zonas con usos de suelo habitacionales existentes. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias de construcción y de funcionamiento correspondientes.*
- d) La autorización de cualquier giro o giros específicos que se pretendan desarrollar al interior del predio, queda condicionada a no generar un impacto social negativo en la zona, por lo cual el solicitante deberá ejecutar las acciones de mitigación del impacto urbano que resulten necesarias para garantizar la integración adecuada del proyecto pretendido a su entorno, así como al cumplimiento del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, la normatividad ambiental y demás normatividad aplicable.*

#### **4** *Dotación de estacionamientos*

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

#### **5** *Integración sustentable con el medio ambiente*

- a) Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con un Sistema de captación y aprovechamiento del agua pluvial e infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona y aguas abajo, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.*
- b) El desarrollador deberá cumplir con las medidas de mitigación que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y las correspondientes que señale la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.*
- c) Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y áreas de transición público - privada deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, para lo cual, el solicitante deberá colocar 1 árbol nuevo por cada 250 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a cuatro pulgadas y una altura total igual o mayor a cinco metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en áreas verdes y zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.*

- d) *Presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas o la Comisión Nacional del Agua para el desalojo de las aguas pluviales en el zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo, así como realizar la separación de aguas negras y aguas grises, para el reúso de estas últimas en servicios sanitarios y riego de áreas verdes al interior del desarrollo.*
- e) *La construcción de las calles y vialidades deberá ser con materiales permeables para permitir la infiltración, ya que la zona descansa sobre suelos con alta infiltración, así mismo deberá respetar los árboles mayores a 2 metros de altura que se ubiquen en la zona, e incluirlos como parte del proyecto arquitectónico.*

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

- a) *Se deberán generar zonas de transición público – privada en el acceso al predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal y una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto de conformidad con cada uso o giro, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios finales del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones al delimitar los flujos vehiculares de los peatonales al interior del predio.*
- b) *Las áreas de transición público – privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promueva la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas únicamente podrán estar delimitadas con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros o rejas con alta permeabilidad visual, y no podrán ser muros ciegos.*
- c) *En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, vestibulando dichas zonas de estacionamiento con vegetación baja, árboles u otros elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.*
- d) *Los alineamientos con frente a vía pública del predio deberán estar libres de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre los alineamientos deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior del predio y el exterior mediante la disposición de vanos, garantizando una relación vano-macizo con al menos el 40% de vanos respecto la superficie total de la fachada ubicada sobre los alineamientos con frente a vía pública, o en su caso mediante la disposición de fachadas acristaladas, rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.*
- e) *El proyecto arquitectónico deberá considerar el diseño de la totalidad de sus fachadas, buscando la integración armónica con el contexto urbano existente.*

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

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

- b) Las edificaciones deberán garantizar que no se genere afectación a los predios vecinos por generación de sobras o afectación a la imagen urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Toda vez que se espera incrementar el flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que cualquier banqueteta construida al interior del predio o en sus colindancias con vialidades, sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante, libre de obstáculos verticales y horizontales de al menos 1.50 metros, La franja de servicio existente deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación a lo largo de toda la banqueteta alineada al predio, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios específicos con autorización previa para el sembrado de árboles o con árboles existentes, siempre y cuando, con su colocación y una vez que los arboles alcancen la madurez, no reduzcan la sección libre de circulación peatonal de 1.50 metros.

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

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

## 9 Dotación de infraestructura ciclista

- a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 10 cajones de estacionamiento que sean integrados en el proyecto, debiendo localizarlos repartidos de manera homogénea al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, cercanos a los accesos principales de las edificaciones y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

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

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

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

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

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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Equipamiento Especial (EE), para una fracción con superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup>, perteneciente a la Parcela 333 Z-7 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el Punto 4, Apartado I, Inciso 18 del orden del día, por mayoría de 15 de votos a favor y una abstención de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de uso de suelo a Equipamiento Especial (EE), para una fracción de la Parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 7, del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 7 y 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

**TERCERO.** Se otorga un plazo no mayor a doce meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del uso de suelo obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

- Por cambio de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Equipamiento Especial (EE), para una superficie de 18,650.66 m<sup>2</sup>, perteneciente a la parcela 333 Z-7 P1/1 del Ejido Buenavista, la cantidad de \$ 106,033.00 (siento seis mil treinta y tres 00/100 M.N.)

Monto que deberá de cubrirse ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente a la fecha de su pago y al Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**QUINTO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública inscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 180 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo 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 a TAG PIPELINES SUR, S. DE R.L. DE C.V., 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 Finanzas, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y a la persona Moral denominada "TAG PIPELINES SUR", S. de R.L. de C.V., a través de sus representantes legales...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 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 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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de La Cañada, identificado como lote 16, manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 19 de enero del 2018, por el ciudadano Gonzalo Mena Mendoza, mediante el cual solicita cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H 0.5) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de La Cañada, identificado como lote 16, manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 016 y superficie de 255.30 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se radicó el expediente número **05/DAI/2018**.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante escritura número 20,488 de fecha 20 de Junio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18 de la Ciudad Santiago de Querétaro, Escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00566024/0002, de fecha 18 de julio de 2017.
6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 4, mediante el oficio SAY/DAI/1410/2017 de fecha 4 de julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
7. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, en fecha 26 de febrero del 2018, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/EVDU/0213/2018**, bajo el Folio número **33/18** relativa al cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de

población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en La Calle Loma de La Cañada lote 16 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 016, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Gonzalo Mena Mendoza, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en La Calle Loma de La Cañada lote 16 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 016, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un proyecto que considera una vivienda con oficina.

2. Se acredita la propiedad ubicada en la Calle Loma de la Cañada, identificado como Lote 16, de la manzana 35, fraccionamiento Vista Dorada y superficie de 255.30 m<sup>2</sup>, a favor de los CC. Gonzalo Mena Mendoza, Noemí Mena Mendoza y Noemí Mendoza Alcocer, mediante escritura 20,488 de fecha 20 de Junio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18 de la Ciudad Santiago de Querétaro, Escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00566024/0002, de fecha 18 de julio de 2017.
3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).
4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; En áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5), se considera prohibido el uso comercial y/o de servicios pretendido por el promotor.
5. Es de destacar que conforme a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento en el inmueble.
6. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161.00 m<sup>2</sup> de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los supuestos.
7. El Fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, contando con un porcentaje alto de los lotes sin desarrollar en el resto del fraccionamiento, lo que representa una influencia para modificar usos en lotes en que se encuentra el área en estudio, generado el establecimiento de usos distintos al habitacional en la sección sur y sureste con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad. Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del Fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, debido a lo cual las actividades que se generen deberán ser ordenadas de tal manera que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

8. Respecto al predio en estudio, se hace notar que si bien el citado instrumento de planeación urbana lo considera con una densidad de población baja apta para vivienda de tipo campestre, el predio guarda las mismas características del resto del fraccionamiento en cuanto ubicación y superficie, acorde con desarrollo de vivienda media, por lo que el promotor pretende se le de el mismo tratamiento para la construcción de una casa habitación y oficinas, lo que corresponde a una tipología de actividades comerciales y de servicios susceptibles de instalar que corresponde a zonificación secundaria a nivel medio y básico, por lo que sería bajo la clasificación de giros compatibles con usos habitacionales y de servicios bajo la clasificación H2S.
9. El solicitante presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, en donde considera una edificación en tres niveles, con planta sótano para la dotación del área de estacionamiento con capacidad para 8 vehículos, en planta baja estacionamiento para dos vehículos y una edificación para oficinas en planta baja y dos niveles, sin presentar la propuesta de la ubicación de la vivienda que señala en su petición.
10. El acceso al predio se da a través de una vialidad local de interconexión hacia el norte y oriente sin continuidad, con calles del Fraccionamiento Loma Dorada con una sección menor a los diez metros, la cual que se encuentra con pavimento y banquetas de un metro parcialmente construidas en su trayectoria y con pendiente mayor a los 15° que limita las actividades de mediana intensidad que no sean de uso habitacional, colindando con lotes baldíos previstos para ubicar casas habitación. Así mismo la sección en que se encuentra el predio tiene un desnivel en sentido descendente que genera que los proyectos consideren plantas sótano hasta llegar al nivel de banqueta.
11. De inspección a la zona, se observó que el acceso al predio es a través de una vialidad local, con pavimento en su arroyo de asfalto el cual se encuentra en regular estado de conservación, contando adicionalmente con guarnición en mal estado, y careciendo de banqueta al frente del predio, adicionalmente se observa en la zona la existencia de servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado y alumbrado público, destacando que el predio cuenta con una pendiente descendente pronunciada en sentido norte a sur.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera **Viable** cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H 0.5) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de La Cañada, identificado como lote 16, manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 016 y superficie de 255.30 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo pertinente el H. Ayuntamiento, y en su caso es necesario condicionar a lo siguiente.

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, así como para la obtención de la licencia de construcción, debiendo dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para el proyecto, bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Presentar el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, respecto del proyecto pretendido, previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique siendo necesario que se presente evidencia de su cumplimiento, previo a solicitar la licencia de construcción correspondiente.
- 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.
- Los parámetros normativos a aplicar para el predio, corresponderán a los del uso origen del predio y que corresponden al uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha., toda vez que solo se solicita el cambio de uso de suelo, no así de la modificación de los parámetros normativos.

- El proyecto a presentarse debe contener una vivienda conforme a la solicitud del promovente, toda vez que se solicita el cambio de uso de suelo para ubicar oficinas con vivienda.
- 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 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/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, para la regularización de la edificación y obtención de autorización de los establecimientos de la plaza, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- 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 otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de General 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 autorizado la Modificación de la Normatividad.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.

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...”.

**8.** Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el 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 conocimiento y estudio.

**9.** 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de La Cañada, identificado como lote 16, manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”.

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 18 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 Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de La Cañada, identificado como lote 16, manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada,

Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la opinión técnica referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

**TERCERO.** Se otorga un plazo no mayor a doce meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del uso de suelo obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

**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 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.

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

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo 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 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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y notifique al ciudadano Gonzalo Mena Mendoza...".

**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 de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) así como el Incremento de Densidad y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permita para el predio ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento La Ermita, identificado con clave catastral 140100116337001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) así como el Incremento de Densidad y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permita para el predio ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, identificado con clave catastral 140100116337001 Fraccionamiento la Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

8. El 16 de enero del 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, la petición realizada por el ciudadano Rafael Palacios Ugalde, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada PEPOIS, S.A. de C.V. quien solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) así como el Incremento de Densidad y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permita para el predio ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento la Ermita, Delegación Municipal, Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 004/DAI/2018, acreditando la propiedad mediante la Escritura Pública No. 18, 336, de fecha 23 de febrero del 2010, otorgada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 2 de esta ciudad.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/066/2018 de 19 de enero de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible de quien es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo sostenible remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 17/18 de fecha 30 de enero de 2018 relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) así como el Incremento de Densidad y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permita para el predio ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento la Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de cuyo contenido se desprende textualmente lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rafael Palacios Ugalde, solicita se autorice el Cambio de uso de suelo a Habitacional y Servicios, el Incremento de densidad de población, así como la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .75, del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 5 y el incremento de altura máxima de construcción a 75.00 metros, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 337 001, ubicado en Calle Loma Pinal de Amoles, Fraccionamiento La Ermita, en la delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior, toda vez que el promovente, conforme a lo manifestado en su solicitud, pretende llevar a cabo un proyecto que consiste en construir viviendas y un área comercial a desarrollar en un porcentaje del 30% de la superficie del terreno.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles S/N, del predio identificado como lote 1, manzana única, del fraccionamiento La Ermita, a favor del señor Rafael Marcelino Palacios Ugalde, mediante escritura 18,336, de fecha 23 de febrero de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Titular de la Notaría Pública número 2 de la Ciudad San Juan del Río, Querétaro, escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 207511/0002 de fecha 23 de marzo de 2010.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles del Fraccionamiento Ermita, que es motivo del presente estudio, cuenta con una superficie de 610.91 m<sup>2</sup>.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional hasta 200 hab./ha. (H2).

Así mismo la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Villa Cayetano Rubio, señala que para los predios con uso de suelo Habitacional con Densidad de población de 200 hab./ha. (H2), se consideran los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.8, y una altura máxima de 10.50 metros, mismos que aplican para el predio en estudio.

4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso comercial y/o de servicios pretendido por el promotor, y conforme a su superficie y ubicación está considerado para el desarrollo de una vivienda.

5. Es de destacar que conforme a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento en el inmueble.
6. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m<sup>2</sup> de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los supuestos.
7. Se hace notar que de acuerdo con lo señalado por el promotor en su petición, indica dos propuestas del proyecto a desarrollar en el sitio, siendo la primera la construcción de hasta 180 viviendas en condominio con comercio y servicio y la segunda el desarrollo de un proyecto habitacional con doce vivienda, anexas a usos comerciales y de servicios en un porcentaje aproximado del 30% de la superficie del predio, para lo cual el promotor no presenta una propuesta de la partida arquitectónica, considerando que dadas la tipología con fue autorizado el fraccionamiento en que se ubica el predio, se deberá realizar bajo las características de vivienda residencial, bajo un proyecto que cumpla con los parámetros y lineamientos de la Normativa correspondiente y del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, a fin de no generar un impacto social negativo en la zona.
8. De lo anterior y conforme a la densidad de población de 200 hab./ha. establecida para la zona, y superficie de 610.91 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, le es permitido desarrollar dos vivienda en el predio, siendo que para la primer propuesta del promotor de ubicar 180 viviendas, requiere de un incremento en la densidad de población a 14,750 Hab./Ha., lo que equivale a desarrollar 178 viviendas adicionales a las permitidas, además del uso comercial, lo que supera ampliamente los parámetros máximos de desarrollo establecidos para el municipio, por lo que de ratificar dicha propuesta por el promotor, se deben presentar los estudios técnicos y de factibilidad de servicios que de manera puntual le sean indicados.

Así mismo, respecto a su segunda propuesta de desarrollar un proyecto con 12 viviendas, requiere de un incremento en la densidad de población a 1,000 Hab./Ha., lo que equivale a desarrollar 10 viviendas adicionales a las permitidas y respecto a las actividades comerciales, el porcentaje a desarrollar quedaría sujeto a su distribución en el proyecto a desarrollar y el cumplimiento de los parámetros y porcentajes de acuerdo a la normatividad que aplique.

9. Para lo anterior y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento al predio, en su petición el promotor hace mención que considera parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, para lo cual solicita modificar la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficientes de Utilización de Suelo y del Coeficiente de Ocupación de Suelo, así como a la altura máxima de construcción permitida, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
<b>Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)</b>	.60	.75	+0.15
<b>Coeficiente de Utilización de suelo (CUS)</b>	1.8	5	+ 3.2
<b>Altura Máxima</b>	10.5 metros	75 metros	+ 64.5 metros

10. En lo que se refiere a la dotación de los servicios de infraestructura que requiere para su proyecto, el promotor no presenta las factibilidades correspondientes, por lo que queda sujeto a los lineamientos que consideren los organismos operadores y así mismo se hace notar que dada la ubicación del predio en el acceso del fraccionamiento, no obstante de tratarse de una vialidad primaria, dada la sección y ubicación del predio, para el acceso y salida de vehículos para el proyecto, se deberá presentar el estudio de impacto vial correspondiente a la Secretaría de Movilidad para su análisis, dando cumplimiento a los lineamientos y obras viales a desarrollar que esta le indique.

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

12. El predio se localiza en una vialidad que comunica al fraccionamiento Vista Dorada con el fraccionamiento La Ermita, vialidad que si bien ya se encuentra urbanizada, en sus lotes se cuenta con una ocupación mínima. Siendo que el predio en estudio, se encuentra libre de construcción, contando con una pendiente descendente en sentido nororiente a surponiente, en una zona en donde si bien se cuenta con infraestructura al interior del predio no se observa que se cuente con servicios, adicionalmente al predio se accesa a través de una vialidad que en su frente cuenta con concreto estampado, contando con banquetas y guarniciones en regular estado de conservación.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera **Viable** la propuesta para el Cambio de uso de suelo a uso Habitacional y Servicios, así como el Incremento de densidad de población a 1,000 hab./ha., y la modificación en los parámetros normativos de zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .75, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 5, y el Incremento de altura máxima de construcción a 75.00 metros, para el predio ubicado en La Calle Loma Pinal de Amoles identificado como lote 1, manzana única, del fraccionamiento La Ermita, con clave catastral 14 01 001 16 337 001, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, de sí considerarlo el H. Ayuntamiento, para el desarrollo de un proyecto con un máximo de 12 viviendas anexo a usos comerciales y de servicios, para lo cual de ser aprobada la solicitud, se debe condicionar a lo siguiente.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de las licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo sus proyectos, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso de suelo específico que se autorice.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las obras y 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.
- 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 debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para cada 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 un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, donde se determinen las obras y lineamientos que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debiendo considerar los escurrimientos pluviales que se ubican al interior del predio.
- El proyecto arquitectónico debe dar cumplimiento a los lineamientos y parámetros normativos aplicables al proyecto, referidos a la zonificación secundaria prevista para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y servicios (H2S), así como el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, respecto a los usos para actividades comerciales y/o de servicios.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la

participación requerida será definida por las dependencias referidas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos, por lo que 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.

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

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

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/774/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

#### “ARTÍCULO 38.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) así como el Incremento de Densidad y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permita para el predio ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento la Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2018, en el punto 5, apartado VI, inciso 15, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) así como el Incremento de Densidad y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida para el predio ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento La Ermita, identificado con clave catastral 140100116337001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión técnica descrita en el considerando 10 del presente acuerdo.

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

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

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

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

## TRANSITORIOS

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al ciudadano Rafael Palacios Ugalde”.

**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 la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, 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 escritos de fechas 19 de septiembre y 2 de octubre ambos 2017, dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada “Arquerías del Real S.A. de C.V., a través de su Representante Legal José Luis Valle García, solicita la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque.

Radicándose dicha petición, en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente 091/DEG F3.

4. La persona moral denominada " Arquerías del Real S.A. de C.V., acredita su legal existencia y la debida representación a través del instrumento siguiente:

**4.1.** Escritura pública 26,919 de fecha 19 de mayo de 2005, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Barrón Lechuga, Notario adscrito a la notaría pública número 27, de la ciudad de San Luis Potosí, a través de la cual se formaliza la constitución de la persona moral denominada Arquerías del Real S.A de C.V., y se nombra como administrador único a José Luis Valle García;

5. Que mediante la escritura pública 108,206 de fecha 11 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, a través de la cual se formaliza la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, correspondiente a las áreas de Equipamiento Urbano, Áreas Verdes y Vialidades del citado fraccionamiento; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 532267/0001; 532268/0001 y 532269/0001 de fecha 3 de mayo de 2016.

6. Que mediante la escritura pública 113,313 de fecha 14 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 4 de esta demarcación Notarial, se protocoliza el Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, relativo a la Relotificación y Venta de Lotes del Fraccionamiento Del Bosque.

7. De la solicitud presentada por la persona moral denominada “Arquerías del Real, S.A. de C.V., relativa a la solicitud de autorización para la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Del Bosque; el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño Director de Asuntos

Inmobiliarios, por instrucción del Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2207/2017 de fecha 23 de octubre de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su Opinión Técnica, debidamente Fundada y motivada.

8. Que a través del oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1445/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2017, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remite el Dictamen Técnico DF. 22/17, mismo que se cita a continuación:

“...

### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 26,919 de fecha 19 de mayo de 2005, ante la fe del licenciado Juan Carlos Barrón Lechuga, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 27, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de San Luis Potosí bajo el folio mercantil electrónico 22,127 de fecha 15 de julio de 2005, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Arquerías del Real S.A de C.V., por parte de los señores José Zúñiga Sánchez y José Antonio Martínez Estrada y nombran al señor José Luis Valle García como administrador único el cual será el representante de la sociedad gozando de las siguientes facultades: poder amplísimo para pleitos y cobranzas, poder amplísimo para actos de administración, poder amplísimo para actos de dominio, poder para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos y operaciones de crédito, ejecutar y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea, designar o revocar nombramientos y gozará para poder amplio para comparecer en nombre de la sociedad.

2. Mediante Escritura Pública número 67,060 de fecha 23 de junio de 2006, ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública número Cuatro de esta partida judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00080073/0003 de fecha 24 de mayo de 2007, se hace constar el contrato de compraventa del predio rústico ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1, con una superficie 5-82-61.70 (Cinco hectáreas, ochenta y dos áreas, sesenta y un punto setenta centiáreas) en el ejido de Menchaca, Municipio de Querétaro, que celebran de una parte los señores Porfirio Mata Ramírez, asociado con su esposa la señora Herminia Granados García, representados en este acto por el señor Vicente Mata Granados, denominado como la parte vendedora y de la otra parte la sociedad denominada Arquerías del Real S.A. de C.V. representada por su administrador único, el señor Arq. José Luis Valle García, a quien se le denomina como la parte compradora.

3. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/0425/2009 de fecha 27 de marzo de 2009 con número de expediente QR-015-02-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas a construirse en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

4. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. PO188/2012 de fecha 21 de febrero de 2012, con número de expediente DP09B, informó que es factible suministrar servicio al lote destinado a fraccionarse y al que se pretende denominar “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

5. La Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio No. SSPM/DT/IT/1027/2012 de fecha 6 de junio de 2012, considera factible la aprobación del dictamen técnico de factibilidad vial, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas en el mismo.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo No. DUS201205646 de fecha 8 de agosto de 2012, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 58,261.70 m<sup>2</sup>; autorizando un desarrollo habitacional con 350 viviendas.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2594/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, emitió el alineamiento vial que deberá de respetar en la colindancia oriente del predio que conforma el fraccionamiento denominado Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/CPU/FC/2861/2012 de fecha 28 de septiembre de 2012, emitió la autorización del proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, a ubicarse en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, con una superficie de 58,261.70 m<sup>2</sup>.

9. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0114/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la autorización en materia de impacto ambiental para el predio con superficie total de 58,261.70 m<sup>2</sup> ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, exclusivamente para 284 viviendas, las 66 viviendas faltantes serán autorizadas

una vez que cuente con factibilidad de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, con una vigencia de 2 años calendario a partir de la recepción del mismo.

**10.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio SSPM/DAAP/3079/2014 de fecha 13 de noviembre de 2014, emite la autorización del proyecto de alumbrado correspondiente al fraccionamiento denominado Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**11.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2301/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014, la modificación al proyecto de Lotificación al fraccionamiento denominado Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**12.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Mantenimiento de infraestructura, mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0826/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014, emite la autorización del proyecto de áreas verdes del fraccionamiento Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**13.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 09 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerida para el fraccionamiento Del Bosque, localizado en la parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**14.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 11 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, otorga la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica requerida para el fraccionamiento Del Bosque, localizado en la parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**15.** La Comisión Estatal de Electricidad emitió la aprobación de proyecto número 76558/2015 de fecha 27 de marzo de 2015, mediante planos de media tensión, plano de baja tensión y plano de alumbrado para el fraccionamiento Del Bosque, localizado en parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**16.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio SSPM/703/DGM/IV/2015 de fecha 06 de mayo de 2015, Autorizo el Impacto Vial para un Desarrollo Habitacional de 350 viviendas denominado Del Bosque, localizado en parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**17.** La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Acuerdo con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**18.** Para dar Cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora la Secretaría de Desarrollo Sostenible con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento denominado "Del Bosque", en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, el promotor presenta comprobantes de pago emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales:

- Número Z-3857823 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$338,326.75, relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- Número Z-3857821 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$249,981.07, relativo a los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento.
- Número Z-3857822 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$94,417.93, relativo a Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios del fraccionamiento.
- Número Z-3857819 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$8,272.13, relativo a Derechos por Nomenclatura del fraccionamiento.

**19.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta Escritura Pública Número 108, 206 de fecha 11 de enero de 2016, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 4, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00532267/0001 y 00532268/0001 de fecha 03 de mayo de 2016, se hace constar la transmisión a Título gratuito y favor de Municipio de Querétaro de una superficie de 1,747.97 m2 por concepto de área

verde y una superficie de 4,078.61 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano, y una superficie de 20,900.12 m<sup>2</sup> por concepto de Vialidades del fraccionamiento, así como la protocolización del citado Acuerdo.

**20.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Sostenible, con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 15 de septiembre de 2015, Año III, Número 68 Tomo I.
- Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Tomo CXLVIII de fecha 25 de septiembre de 2015 Número 71 y Tomo CXLVIII de fecha 02 de octubre de 2015 Número 75.
- Publicación del Periódico Noticias de fecha 05 de noviembre de 2015 y Periódico Diario de Querétaro de fecha 26 de febrero de 2016.

**21.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio folio 16-023 de fecha 08 de marzo de 2016, con número de expediente QR-015-02-D, emitió la autorización del proyecto, mediante planos de red de agua potable, planos de red de alcantarillado sanitario y planos de red de alcantarillado pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**22.** La Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación mediante oficio número VE/0684/2016 de fecha 29 de marzo de 2016, expediente QR-015-02-D la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad,.

**23.** La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/COU/FC/1936/2016 de fecha 23 de junio de 2016, emitió el porcentaje del avance de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, señalando que:

*“...Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 33.29 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$13,268,558.19 (Trece millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71 % de obras pendientes por realizar...”.*

**24.** En cumplimiento a lo anteriormente señalado el promotor presenta póliza de fianza emitida por afianzadora DORAMA S.A; con folio 645283, número de fianza 16A17203, de fecha 23 de junio de 2016, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$13,268,558.19 (Trece millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71% de obras pendientes por realizar y para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento, teniendo el presente una vigencia de 2 años.

**25.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio DDU/COU/FC/4305/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento en dos etapas, sin modificar las Superficies de Transmisión Gratuita, la Superficie Vendible, ni la traza Urbana.

**26.** La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, emite el Acuerdo en que se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**27.** Para dar cumplimiento a los Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, el Desarrollador presenta:

- TRANSITORIO PRIMERO el promotor presenta publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 15 de noviembre de 2016, año II, No. 29 Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado

de Querétaro la Sombra de Arteaga Tomo CXLIX de fecha 23 de diciembre de 2016, número 66 y Tomo CXLIX, de fecha 25 de noviembre de 2016, No. 63, publicación del periódico Noticias de fecha 23 de octubre de 2016 y Diario de Querétaro de 15 de noviembre de 2016.

- TRANSITORIO TERCERO: Escritura pública número 113,313 de fecha 14 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito de la Notaria Pública Número 4 de esta Demarcación Notarial de la cual es Titular el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios comerciales 00555415/0001 al 00555699/0001 de fecha 31 de enero de 2017, se hace constar la protocolización del acuerdo antes citado, la formalización del convenio de división de hipoteca en primer lugar y fijación de valores de libración y ratificación del instrumento público 108,206 de fecha 11 de enero de 2016.

28. La Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES0/DG/DDU/COU/FC/0640/2017 de fecha 05 de junio de 2017, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad, debido a la fusión de predios, para que concuerden con las tomas de agua Autorizadas, por el Organismo operador, autorizadas mediante, Expediente 034/16 de fecha 10 de octubre de 2016, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible quedando, las superficies para la totalidad del fraccionamiento se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

EXP.-034/16 10 DE OCTUBRE DE 2016 CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACCIONAMIENTO DEL BOSQUE"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	29,077.00	49.91%	296	296
COMERCIAL Y SERVICIOS	2,458	4.22%	0	25
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,900.12	35.87%	0	0
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>58,261.7</b>	<b>100.00%</b>	<b>296</b>	<b>323</b>

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACCIONAMIENTO DEL BOSQUE"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	27,661.57	47.48%	276	276
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,861.41	6.63%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,912.14	35.89%	0	0
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>58,261.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>276</b>	<b>286</b>

29. La Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES0/DG/DDU/COU/FC/1202/2017 de fecha 22 de septiembre de 2017, emitió la Autorización del Visto Bueno al proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad, debido a que la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro solicitó ampliar el radio de la vialidad en 7.13 m2 en el Lote 1, Manzana 1, Etapa 2, con lo que se incrementa la superficie vial y disminución de la superficie comercial y de servicios, sin modificar la superficie vendible Habitacional, quedando, las superficies para la totalidad del fraccionamiento, conforme a los datos que se encuentran indicados en el plano anexo y son las siguientes:

RELOTIFICACIÓN OFICIO SEDES0/DG/DDU/COU/FC/0640/2017 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2017, CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACC. DEL BOSQUE, MUNICIPIO DE QUERÉTARO"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,661.57	47.48%	276	276
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,861.41	6.63%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,912.14	35.89%	0	0

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACC. DEL BOSQUE, MUNICIPIO DE QUERÉTARO"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,661.57	47.48%	276	276
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,854.28	6.62%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,919.27	35.90%	0	0

<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>58,261.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>276</b>	<b>286</b>
----------------------------------	------------------	----------------	------------	------------

<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>58,261.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>276</b>	<b>286</b>
----------------------------------	------------------	----------------	------------	------------

<b>CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTE</b>
HABITACIONAL	27,571.57	51.50%	275	275
COMERCIAL Y SERVICIOS	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.62%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.26%	0	1
VIALIDAD	20,139.92	37.62%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>53,538.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>275</b>	<b>277</b>

<b>CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1 "FRACC. DEL BOSQUE</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTE</b>
HABITACIONAL	27,571.57	51.55%	275	275
COMERCIAL Y SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.62%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.27%	0	1
VIALIDAD	20,092.29	37.56%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>53,490.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>275</b>	<b>277</b>

<b>CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTE</b>
HABITACIONAL	90	1.91%	1	1
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,861.41	81.75%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	0	0.00%	0	0
VIALIDAD	772.22	16.35%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4,723.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

<b>CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2 "FRACC. DEL BOSQUE</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTE</b>
HABITACIONAL	90.00	1.89%	1	1
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,854.28	80.78%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
VIALIDAD	826.98	17.33%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4,771.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

Debido al ajuste en las medidas de las vialidades en la Etapa 2, incidiendo en la traza urbana, deberá de realizar la transmisión a Título gratuito y favor de Municipio de Querétaro mediante escritura pública la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público, de una superficie de 7.13 m2 por concepto de Vialidades del fraccionamiento.

30. Así mismo hace un ajuste en los montos a cobrar, debido al incremento previo de 1,403.41 m2 en la Superficie Vendible Comercial y de Servicios, en la Etapa 2, Autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el Expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, en el que se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", debido a lo cual 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 Comercial y de Servicios, en la Etapa 2, del fraccionamiento Del Bosque, las siguientes cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS DE LAS ETAPAS 1 Y 2**

Superficie Vendible Comercial y Servicios	1403.41M <sup>2</sup> X	\$42.2744.	\$59,328.31
		<b>TOTAL</b>	<b>\$59,328.31</b>

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 y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación en etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", la cantidad de \$ 3,296.64 pesos.

**Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:**

#### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera factible se Autorice a la **persona moral denominada "Arquerías del Real" S.A de C.V; a través de su representante Legal el Arq. José Luis Valle García, la Relotificación de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque"**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido a la ampliación en el radio de la vialidad en 7.13 m2 al frente del Lote 1, Manzana 1, Etapa 2, sin modificar el resto de la traza Urbana, quedando las superficies como se señalan en el considerando 29 del Estudio Técnico del presente.
2. Debido al ajuste en las mediadas de las vialidades en la Etapa 2, el Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 7.13 m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 29 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.
3. 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 el incremento de la superficie vendible comercial y de servicios de la Etapa 2 del fraccionamiento Del Bosque, la cantidad señala en el considerando 30 del presente Dictamen Técnico. Una vez hecho el pago, el Desarrollador deberá prestar copia simple del comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal y a la Secretaría del Ayuntamiento.
4. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación en etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", la cantidad señala en el considerando 31 del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el Desarrollador podrá ser notificado de la presente autorización por lo que deberá de remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal y a la Secretaría del Ayuntamiento.

5. El promotor deberá de presentar cumplimiento a los Acuerdos Sexto y Séptimo del Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, en el que se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días a partir de la autorización del presente documento.
6. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.
7. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en el los Artículos 12, 213, 222, 223,224 y 242 Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
9. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos

para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

12. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
13. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Epigmenio González; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
14. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
15. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

...”

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Dictamen 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.”

10. 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 Dictamen Técnico 22/17 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera **Factible** la autorización de la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.”

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 21 del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico citado dentro del considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** La persona moral denominada "Arquerías del Real" S.A. de C.V., deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en el Dictamen Técnico citado en el considerando 8 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 7.13 m2, por el concepto de Vialidad, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General, para su cumplimiento, y esta última a su vez, deberá 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 30 y 31 del Dictamen Técnico citado dentro del Considerando 8 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, 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 "Arquerías del Real" S.A. de C.V., a través de su representante legal."

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

Lic. Karina Lizbeth Arenas Baltazar  
Representante Legal  
HFMX, ALTERRA TOWERS S.A. DE C.V.  
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "**UNIDAD CONDOMINIAL ALTERRA TOWERS**" ubicado en la calle La Venta del Refugio No.315 Freaccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, Qro. al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201500018 de fecha 01 de abril de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por "Alterra Towers condominio A:56 viviendas; Alterra Towers condominio B:58 viviendas y Alterra Towers condominio C:60 viviendas"*
2. *Mediante Expediente, C-047/17 de fecha 03 de abril de 2017, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "UNIDAD CONDOMINIAL ALTERRA TOWERS" ubicado en la calle La Venta del Refugio No.315 Freaccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$56418.00 (Cincuenta y seis mil cuatrocientos dieciocho pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1285554 de fecha 14 de febrero de 2017, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 1 de agosto de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Lic. Karina Lizbeth Arenas Baltazar, Representante Legal de la empresa HFMX, ALTERRA TOWERS S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Unidad Condominial Alterra Towers.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Unidad condominial Alterra Towers" de fecha 02 de enero de 2018, signada por Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado S.A. DE C.V., se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado "UNIDAD CONDOMINIAL ALTERRA TOWERS" ubicado en la calle La Venta del Refugio No.315 Freaccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, Qro. se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 15 de febrero de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por la Asociación Condominio Unidad Condominial Alterra Towers, A.C, la C Alma Paulina Arias Chavez, Representante del Presidente de la Asociación Condominio Unidad Condominial Alterra Towers, A.C. y el C. Héctor Fernando Moran Carrouche, Vocal Presidente de la Asociación y por parte de la empresa HFMX, ALTERRA TOWERS S.A. de C.V. la Lic. Karina Lizbeth Arenas Baltazar, en su carácter de representante legal.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Unidad Condominial Alterra Towers** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente DDU/COU/FC/927/2017 de fecha 03 de marzo de 2017, la cual tendrá vigencia de 1 (UNO) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente  
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe  
Director de Desarrollo Urbano

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

### CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;

- 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 la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Promotora de Casas Platino”, 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 “ALMENDROS”, ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “58 VIVIENDAS”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:**

### DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 37,372 de fecha 14 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la notaria número 35, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00419482/0003 de fecha 07 de febrero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle Jaime Sábines esquina Avenida Sonterra sin número, Lote 05 Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 11,265.00 m<sup>2</sup>, celebrado por parte de la sociedad mercantil denominada Sonterra Grupo Desarrollador, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Promotora de Casas Platino, SA de CV, a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora representa en este acto por el señor Aurelio Cadena Malacara.
2. Mediante Escritura Pública número 4,757 de fecha 29 de julio de 2003, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33 y en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro, en el Folio Mercantil número 20041 de fecha 21 de agosto de 2003.
3. Mediante Escritura Pública número 34,597 de fecha 05 de enero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Titular de la Notaria número 28 de la Ciudad de San Luis Potosí, la Sociedad Mercantil Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V., otorga Poder Especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor de Juan José López Carmona, Gabriel Bojorquez Manzo, Damaris Birai Roque Rubio, Alma Edith Muñiz Pérez y Fredy Bocanegra Tlapalamatl.
4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201608061**, autorizado en fecha 01 de noviembre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo en el predio ubicado en Avenida Sonterra sin número, Lote 5 Manzana 11, Etapa 3, del Fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, con superficie de 11,265.00 m<sup>2</sup>, para cincuenta y ocho (58) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.
5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-021/2017 de fecha 17 de enero de 2017, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica a nombre de “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V., al predio que se localiza en el lote 5, de la manzana 11, denominado Almendros, en Av. Sonterra, del Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.
6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el Visto Bueno para el proyecto de Electrificación de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público, para el Condominio denominado Almendros a nombre de Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., al predio que se localiza en el lote 5, de la manzana 11, en Av. Sonterra, del Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.
7. Mediante oficio número SSPM/DAAP/ 035/2017 de fecha 27 de enero de 2017, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (58 viviendas) de tipo Popular denominado Almendros propuesto en el predio, ubicado en el Fraccionamiento Sonterra, delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio VE/0289/2017, Expediente QR-010-08-D36, de fecha 21 de febrero de 2017, emite Dictamen de Factibilidad de los Servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 58 viviendas, Condominio Almendros, ubicado en Lote 5 manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro, Qro.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 09-114-28, Expediente QR-010-08-D36, de fecha 16 de mayo de 2017, emite la autorización del proyecto de los Servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Condominio Almendros, ubicado en Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro, Qro.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Sonterra, del que mediante escritura pública número número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio real número 353270/2, 353276/2, 353289/2, 353290/2, 353291/2, 353381/1, 353282/1, 353284/1, 353385/1, 353386/1, 353387/1, 353388/1, 353389/1, 353390/1, 353391/1, 353392/1, de fecha 23 de julio de 2010; se hace constar la Donación a Título Gratuito, que otorga la Sociedad Mercantil denominada "Sonterra, Grupo Desarrollador" S.A. a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 28,601.19 m<sup>2</sup>, por concepto de donación para equipamiento urbano, así como una superficie de 86,151.52 m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes, del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700028** de fecha 10 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**ALMENDROS**", ubicado en calle Jaime Sabines sin número esquina Avenida Sonterra, Lote 5, Manzana 11, del Fraccionamiento Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**58 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/1213/2017**, de fecha 22 de septiembre de 2017 emite la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, en relación al folio APC201700028 de fecha 10 de marzo de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**ALMENDROS**", ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Lote 5, Manzana 11, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**58 VIVIENDAS**", debido a la modificación en el desarrollo del condominio de áreas para vivienda, a viviendas sin modificar la distribución del mismo ni superficies privativas y comunes.

13. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-071/17**, de fecha 19 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**ALMENDROS**", ubicado en calle Jaime Sabines esquina Avenida Sonterra sin número, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, del Fraccionamiento Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**58 VIVIENDAS**".

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-071/17**, de fecha 19 de mayo 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 "**ALMENDROS**", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-7341414 de fecha 01 de junio de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7341415 de fecha 01 de junio de 2017, por la cantidad de \$64,189.00 (Sesenta y cuatro mil ciento ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el Condominio.

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

- Gaceta Municipal número 44, Año II, Tomo I, de fecha 27 de junio de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 38 Tomo CL, de fecha 23 de junio de 2017.

c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 47,861 de fecha 14 de agosto de 2017, en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante folio inmobiliario número 00419482/0017 de fecha 06 de septiembre de 2017.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/539/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio denominado "**ALMENDROS**", ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Lote 5, Manzana 11, Fraccionamiento Sonterra, 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 31.91 % en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la

urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$3,030,290.87 (Tres millones treinta mil doscientos noventa pesos 87/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$3,423,408.36	X	68.09%	X	100% + 30%
		<b>Total Fianza</b>		<b>\$3,030,290.87</b>

(Tres millones treinta mil doscientos noventa pesos 87/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/539/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 18A06057 de fecha 07 de febrero de 2018, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$3,030,290.87 (Tres millones treinta mil doscientos noventa pesos 87/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/781/2018, de fecha 19 de febrero de 2018, emite la validación de la fianza número 18A06057 de fecha 07 de febrero de 2018, emitida por Fianzas Dorama, S.A., requerida en el oficio SEDES/DDU/COU/FC/539/2018 de fecha 07 de febrero de 2018.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705170** de fecha 30 de octubre de 2017, autoriza la ampliación de 7,136.32 m<sup>2</sup>, la modificación de 132.53 m<sup>2</sup> (áreas comunes: caseta de acceso, contenedores de basura, alberca, terraza) 61.99 m<sup>2</sup> (de áreas descubiertas alberca), el bardado de 388.20 ml, el alineamiento de 212.14 ml, para el Condominio denominado ALMENDROS, ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Fraccionamiento Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/063/2018, Expediente QR-010-08-D36, de fecha 29 de enero de 2018, emite prorroga de vigencia para la Factibilidad de Agua Potable, alcantarillado, drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 58 viviendas Condominio Almendros, ubicado en Lote 5 manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro, Qro.

20. 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 **ALMENDROS**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el condominio **ALMENDROS**, 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 "**ALMENDROS**", ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**58 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 \$14,211,681.35 (Catorce millones doscientos once mil seiscientos ochenta y un pesos 35/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 7,268.85 m<sup>2</sup>, que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705170**, 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 condómينو 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 “**ALMENDROS**”, ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad,

consistente en “**58 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 13 del Dictamen Técnico.

[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se otorga a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad denominada “Promotora de Casas Platino”, 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 “**ALMENDROS**”, ubicado en Avenida Sonterra número 3016, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**58 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 20 y 21 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

#### TRANSITORIOS

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

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad denominada “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 12 DE MARZO 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 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:

<b>EN MATERIA DE CONDOMINIOS</b>
----------------------------------

<b>Al área encargada del desarrollo urbano</b> , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, <b>IV</b> , 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 C. Eduardo Vera Alcocer, Representante Legal de Colinas de San Pedro Dos, 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 Comercial y/o de Servicios denominado “**SOTAVENTO 2**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Sotavento”, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 16950, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**16 BODEGAS PARA PRODUCTOS NO PERECEDEROS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante escritura pública número 23,959 de fecha 3 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00240877/0003 de fecha 14 de abril de 2008, en el que se hace constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada Colinas de San Pedro Dos, S.A. de C.V., como la parte compradora, de la Fracción 5, resultado de la subdivisión del predio, ubicado en Ex Hacienda de San Pedrito Municipio de Querétaro; con superficie de 38,963.71 m<sup>2</sup>.

2. Mediante escritura pública número 35,664 de fecha 8 de agosto de 2011, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo Verduzco, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 24, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo los Folios Inmobiliarios 432979/1, 432980/1, 432981/1, 432982/1 de fecha 30 de julio de 2012, en el que se hace constar la Protocolización de la Subdivisión de Predios solicitado por la sociedad denominada Colinas de San Pedro Dos, S.A. de C.V., mediante licencia folio FUS201100007 de fecha 11 de enero de 2011, en la que se autorizó la subdivisión del inmueble identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción IV y resto de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda de San Pedrito Municipio de Querétaro, con una superficie de 38,963.71 m<sup>2</sup>, para quedar en dos Fracciones con las siguientes superficies: Fracción 1: de 37,542.61 m<sup>2</sup>, Fracción 2: de 1,421.10 m<sup>2</sup>; así como la licencia folio FUS201100151 de fecha 16 de marzo de 2011, en la que se autoriza la subdivisión de la Fracción 1 resultante de la subdivisión anteriormente descrita para quedar en dos fracciones con las siguientes superficies: Fracción 1: de 36,455.09 m<sup>2</sup> y Fracción 2: 1,087.52 m<sup>2</sup>.

3. Mediante escritura pública número 23,904 de fecha 29 de noviembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 34751-1, de fecha 10 de julio de 2008, se formaliza la Constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable, denominada Colinas de San Pedro Dos, S.A. de C.V.

4. La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, mediante folio 1036, oficio número 1882/2011, de fecha 09 de septiembre de 2011, informa sobre el derecho de vía de la carretera Estatal No. 40, Anillo Vial Fray Junípero Serra, en el tramo comprendido entre los kilómetros 14+100 al 14+500, es de 12 metros a partir del eje central del cuerpo izquierdo, hacia el lado izquierdo.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante Expediente; DP09B, Oficio número: P180/2012 de fecha 20 de febrero de 2012, emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica en el predio Sotavento, del Anillo Fray Junípero Serra s/n, del Municipio de Querétaro, Qro.

6. La Secretaría de Seguridad Pública, mediante oficio SSPM/1112/DGM/IV/2012, de fecha 28 de agosto de 2012, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, para la unidad Condominal conformada por cuatro condominios denominados SOTAVENTO, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/405/2012, de fecha 31 de octubre de 2012, emite la autorización en materia de Impacto Ambiental para la construcción y operación del proyecto Desarrollo Comercial denominado Sotavento, en cual consta de 32 bodegas comerciales, que se pretenden realizar en un predio con superficie total de 38,963.71 m<sup>2</sup>, de los cuales se autoriza exclusivamente la primera etapa con una superficie de 15,210.24 m<sup>2</sup>, a ubicar en un predio del Anillo Vial Fray Junípero Serra, Ex Hacienda San Pedrito, Municipio de Querétaro, Qro.
8. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201200127** de fecha 09 de noviembre de 2012, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal denominada **“SOTAVENTO”**, ubicada en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 16950, Ex Hacienda San Pedrito El Alto, en la Delegación Epigmenio González en esta ciudad, conformada por **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **SOTAVENTO 1: 34 BODEGAS, SOTAVENTO 2: 16 BODEGAS; SOTAVENTO 3: 4 BODEGAS Y SOTAVENTO 4: 30 BODEGAS.**
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/4260/12, Expediente Qr-086-12-I, de fecha 30 de noviembre de 2012, emite la autorización para el abastecimiento de agua potable en el inmueble ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 16950, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, Qro.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201300312** autorizado en fecha 25 de enero de 2013, dictaminó factible el Uso de Suelo para el predio localizado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedrito el Alto, con una superficie de 36,455.09 m<sup>2</sup>, para ubicar una Unidad Condominal con 4 condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: treinta y cuatro (34) bodegas de almacenamiento de productos no perecederos, Condominio 2: diecisiete (17) bodegas de almacenamiento de productos no perecederos, Condominio 3: cuatro (4) bodegas de almacenamiento de productos no perecederos, Condominio 4: treinta (30) bodegas de almacenamiento de productos no perecederos.
11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/0118/2013, de fecha 15 de marzo de 2013, emite la ampliación a la autorización en materia de Impacto Ambiental para la construcción y operación del proyecto Desarrollo Comercial denominado Sotavento, que se pretenden realizar en un predio con una superficie de 17,261.85 m<sup>2</sup>, a ubicar en un predio del Anillo Vial Fray Junípero Serra, Ex Hacienda San Pedrito, Municipio de Querétaro, Qro.
12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/COU/FC/2600/2013**, de fecha 17 de septiembre de 2013, emitió la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal denominada **“SOTAVENTO”**, ubicada en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 16950, Ex Hacienda San Pedrito El Alto, en la Delegación Epigmenio González en esta ciudad, conformada por **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **SOTAVENTO 1: 34 BODEGAS, SOTAVENTO 2: 16 BODEGAS; SOTAVENTO 3: 4 BODEGAS Y SOTAVENTO 4: 30 BODEGAS.**
13. Mediante escritura pública número 41,114 de fecha 10 de octubre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaria Publica número 24, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00493852/0001, 00493854/0001, 00493860/0001, 00493865/0001, 00493882/0001, 00493861/0001, 00493874/0001, 00493881/0001, 00493881/0001, 00493853/0001, 00493870/0001, 00493883/0001, 00493862/0001, 00493863/0001, 00493867/0001, 00493868/0001, 00493879/0001, 00493851/0001, 00493857/0001, 00493864/0001, 00493878/0001, 00493855/0001, 00493856/0001, 00493866/0001, 00493875/0001, 00493871/0001, 00493872/0001, 00493880/0001, 00493884/0001, 00493859/0001, 00493869/0001, 00493873/0001, 00493876/0001, 00493858/0001, 00493877/0001 de fecha 10 de septiembre de 2014, en el que se hace constar la constitución de la Unidad Condominal denominada “Sotavento” ubicada en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 16,950, Ex Hacienda San Pedrito El Alto Delegación Epigmenio Gonzalez, Municipio de Querétaro.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/2161/2016, Expediente Qr-086-12-I, de fecha 18 de noviembre de 2016, emite el Dictamen de Autoabasto de los Servicios de agua potable y alcantarillado, para 34 bodegas, localizadas en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 16950, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, Qro.
15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M. N.).
16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,409,031.82	x1.875%	\$ 45,169.35
--------------------------	-----------------	---------	--------------

---

<b>Total</b>			<b>\$ 45,169.35</b>
--------------	--	--	---------------------

**(Cuarenta y nueve mil ciento sesenta y nueve pesos 35/100 M. N.)**

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

#### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **“SOTAVENTO 2”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Sotavento”, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 16950, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“16 BODEGAS PARA PRODUCTOS NO PERECEDEROS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 15 y 16.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio, la Protocolización mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la Transmisión a Título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, factibilidad de agua vigente y el proyecto autorizado, para el servicio de agua, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por el organismo operador correspondiente, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto autorizado para el servicio de electrificación, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

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 C. Eduardo Vera Alcocer, Representante Legal de Colinas de San Pedro Dos, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **“SOTAVENTO 2”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Sotavento”, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 16950, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“16 BODEGAS PARA PRODUCTOS NO PERECEDEROS”**.

**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 15 y 16 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente. Así mismo deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, la cantidad señalada por concepto de Impuestos por Superficie Vendible, en el considerando 17 del dictamen técnico.

Una vez hecho los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**TERCERO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio, la Protocolización mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la Transmisión a Título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, factibilidad de agua vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por el organismo operador correspondiente, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

**QUINTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto autorizado para el servicio de electrificación, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

**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.

**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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al C. Eduardo Vera Alcocer, Representante Legal de Colinas de San Pedro Dos, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 15 DE MARZO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 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 las 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:

<b>EN MATERIA DE CONDOMINIOS</b>
<b>Al área encargada del desarrollo urbano</b> , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, <b>IV</b> , 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, 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 “**SAN FELIPE**”, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 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 protocolizo la Subdivisión número FIS201100461 de fecha 30 de agosto de 2011, donde la superficie de 4-27-09.06 Ha. queda subdividida en dos Fracciones identificadas como Fracción 1 y Fracción 2 con superficies 25,000.00 m<sup>2</sup> y 17,708.72 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> y Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m<sup>2</sup>.
- 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 de las Etapas 1 a la 6 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 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, en lo sucesivo el Desarrollo Lomas del Campanario Norte, que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominial **SAN FELIPE**.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201711641** de fecha 02 de octubre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el Lote 6, Manzana 1, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 71,736.588 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominial distribuida de la siguiente manera: condominio 1: ciento seis (106) viviendas y condominio 2: cincuenta (50) viviendas.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos folio número 17-162, Expediente QR-012-14-D, de fecha 02 de octubre de 2017, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye a la Unidad Condominial **SAN FELIPE**.

10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/735/2017 de fecha 13 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominio 1 (106) viviendas y 2 (50 viviendas), de Tipo Residencial la Unidad Condominial denominada San Felipe, ubicada en la Manzana 1, Lote 6, propuesto en el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700147** de fecha 01 de diciembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**", ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera "**CONDominio A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

12. Para dar 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, el promotor presenta copia de la Escritura No. 36,166, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito de la Notaría Pública No. 33, de esta demarcación notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, relativa a la transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 20,125.803 m<sup>2</sup>, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 16,225.912 m<sup>2</sup> por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 4,048.658 m<sup>2</sup> por concepto de Plaza Pública y una superficie de 31,274.37 m<sup>2</sup> por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, faltando de incluir en dicha transmisión una superficie de 922.86 m<sup>2</sup> para complementar el área de vialidad del mismo.

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 la Unidad Condominial denominada **SAN FELIPE**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 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 de la Unidad Condominial denominada **SAN FELIPE**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	1,623,187.17	x1.875%	\$	30,434.76
<b>Total</b>				<b>\$</b>	<b>30,434.76</b>

**(Treinta mil cuatrocientos treinta y cuatro 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 la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Residencial

denominada “**SAN FELIPE**”, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 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 del comprobante de pago indicado en el Considerado 13 y 14.
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 12 del Dictamen Técnico.
6. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

#### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se otorga al Ing. 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**SAN FELIPE**”, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

**SEGUNDO.** 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 del presente Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

**CUARTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la 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.

**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.

**DECIMO PRIMERO.** El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

### 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, Secretaria 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 08 DE MARZO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

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

### CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Promotora de Casas Platino”, 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 “**VIDANTA**”, ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lotes 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**117 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 46,434 de fecha 21 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario número 00455871/0015, 00455871/0016 de fecha 31 de octubre de 2016, se hace constar: el contrato de compraventa celebrada de una parte la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora del inmueble ubicado en la calle Paso de los Toros sin número, Lote 12, Manzana 1, de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup>.

2. Mediante Escritura Pública número 4,757 de fecha 29 de julio de 2003, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33 y en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro, en el Folio Mercantil número 20041 de fecha 21 de agosto de 2003.

3. Mediante Escritura Pública número 34,597 de fecha 05 de enero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Titular de la Notaría número 28 de la Ciudad de San Luis Potosí, la Sociedad Mercantil Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V., otorga Poder Especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor de Juan José López Carmona, Gabriel Bojorquez Manzo, Damaris Birai Roque Rubio, Alma Edith Muñiz Pérez y Fredy Bocanegra Tlapalamatl.

4. Mediante Escritura Pública número 48,801 de fecha 23 de enero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito de la Notaría Pública número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario número 00455871/0017, 00000009/0080 de fecha 07 de febrero de 2018, se hace constar: la protocolización del Acuerdo de Cabildo emitido por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 28 de noviembre de 2017, publicado en Gaceta del Municipio de Querétaro número 57, año III, de fecha 13 de diciembre de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga número 86, Tomo CL, de fecha 14 de diciembre de 2017, mediante el cual se autoriza el incremento de densidad de población, para el Macrolote 12, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con la finalidad de desarrollar ciento diecisiete (117) viviendas, a solicitud de la sociedad mercantil denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V.

5. Mediante escrito de fecha 29 de marzo de 2017, emitido por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Representante Legal de Residencial el Refugio, autoriza la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento en virtud del oficio VE/1797/2015, expedido por la Comisión Estatal de Aguas, a favor de Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., propietaria del inmueble identificado como Lote 12, Manzana 1, Etapa II, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-4072017 de fecha 05 de junio de 2017, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía Eléctrica a nombre de Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., Condominio VIDANTA, que se ubica en Calle Paso de los Toros, Fraccionamiento El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el visto bueno del proyecto para la Red Subterránea de energía Eléctrica Media, Baja y Alumbrado Público, al Condominio VIDANTA, ubicado en Calle Paso de los Toros, Fraccionamiento El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, a nombre de Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V.

8. Mediante Planos de fecha 22 de septiembre de 2017, emitido por Residencial el Refugio, se aprueba el proyecto para la red de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, al Condominio VIDANTA, ubicado en el Lote 12, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público

de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 64,183.600 m<sup>2</sup>, por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes, así como una superficie de 118,949.980 m<sup>2</sup>, por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201714481** autorizado en fecha 19 de diciembre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en calle Paso de los Toros, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup>, ciento diecisiete (117) viviendas, bajo Régimen de Propiedad en condominio.

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/019/2018 de fecha 12 de enero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de tipo Residencial denominado **VIDANTA**, ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lotes 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201800002** de fecha 22 de febrero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VIDANTA**", ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lotes 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**117 VIVIENDAS**".

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201802200** autorizado en fecha 07 de marzo de 2018, dictaminó factible la Ratificación el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en calle Paso de los Toros, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 22,614.98 m<sup>2</sup>, ciento diecisiete (117) viviendas, bajo Régimen de Propiedad en condominio.

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

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión para el Condominio **VIDANTA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 8,600,857.95	x1.875%	\$ 161,266.09
<b>Total</b>			<b>\$ 161,266.09</b>

**(Ciento sesenta y un mil doscientos sesenta y seis pesos 09/100 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 "**VIDANTA**", ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lotes 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**117 VIVIENDAS**".

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión del Condominio, 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 de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

4. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

## ACUERDO

**PRIMERO.** Se otorga a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad denominada "Promotora de Casas Platino", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VIDANTA**", ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lotes 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**117 VIVIENDAS**".

**SEGUNDO.** 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 del Condominio, las cantidades señaladas 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 hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

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

**OCTAVO.** El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

## 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad denominada "Promotora de Casas Platino", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 12 DE MARZO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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

**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 Sustentable, 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 Sustentable, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9.** Que mediante escrito presentado por el Ing. Francisco Gerardo García Flores Rojas, Representante Legal de la empresa denominada Desarrollos Proyecta del Centro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en Circuito de los Agaves número 1521, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**78 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

- 1.** Mediante escritura pública número 41,607 de fecha 14 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Inmobiliario 00533472/0004, 00533473/0004 de fecha 02 de diciembre de 2016, se hizo la formalización del contrato de compraventa con reserva de dominio, que celebraron como parte vendedora Pagalpa, S.A. de C.V. y como la parte compradora Desarrollos y Proyectos Cima, S.A. de C.V., adquirió el Lote número 12, de la Manzana 3, de la Calle Agaves, ubicado en el Fraccionamiento Bojai Residencial, en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 14,126.314 m<sup>2</sup>.
- 2.** Mediante la Escritura Pública número 41,279 de fecha 01 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33, del Estado de San Luis Potosí, comparece el señor Víctor Hugo Valdez Galván en su carácter de delegado de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se protocoliza el cambio de denominación de la sociedad mercantil denominada Desarrollos y Proyectos Cima, S.A. de C.V., por **Desarrollos proyecta del Centro, S.A. de C.V.**, instrumento inscrito en el Registro Instituto Registral y Catastral para el Estado de San Luis Potosí, bajo el Folio número 32,813, de fecha 15 de junio de 2017.
- 3.** Mediante la Escritura Pública número 88,210 de fecha 24 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Martínez Navarro, Notario Público número 14, de la demarcación notarial de San Luis Potosí, comparece el Señor Jorge Alejandro Del Valle López, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada Desarrollos Proyecta del Centro, S.A. de C.V., quien otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Francisco Gerardo García Rojas Flores.
- 4.** La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201609371** autorizado en fecha 04 de enero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Circuito Agaves, Lote 12, Manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 14,126.31 m<sup>2</sup>, para setenta y ocho (78) viviendas.
- 5.** La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., emite escrito de fecha 20 de junio de 2017, EXP. ABB 01-02-17, en relación a la factibilidad para suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, del Desarrollo Habitacional Travertino Residencial, compuesto por 80 unidades privativas en condominio, en el predio Lote 12, de la Manzana 03, del Fraccionamiento Bojai Residencial, situado en la Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.
- 6.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP09017331232017 de fecha 24 de julio de 2017 y planos de fecha 03 de agosto de 2017 emite la aprobación al proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, a Desarrollos Proyecta del Centro S.A. de C.V., Condominio Travertino, Fraccionamiento Bojai Residencial, en el predio denominado El Refugio, localizado en Circuito Agaves sin número, Querétaro, Qro.
- 7.** El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Bojai Residencial, del que mediante escritura pública número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de

Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00529896/0001, 00529897/0001, 00529898/0001, 00529899/0001, 00529900/0001, 00529901, 00529902/0001 y 00529903/0001 de fecha 16 de marzo de 2016; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 1,463.410 m<sup>2</sup> por concepto de plaza pública, una superficie de 6,015.281 m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes y una superficie de 7,317.191 m<sup>2</sup>, por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 1,797.145 m<sup>2</sup> de transmisión gratuita al municipio por concepto de áreas Condominales y una superficie de 31,688.096 m<sup>2</sup> para vialidades del fraccionamiento “Bojai Residencial”.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/443/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (78 viviendas) de Tipo Residencial ubicado en Circuito Agaves, en el Fraccionamiento Residencial Bojai, con clave catastral 140108401145012, en la Delegación Epigmenio González.

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

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1031/2017** de fecha 14 de agosto de 2017, emite el resello de planos correspondiente al Visto Bueno de Proyecto en Condominio, folio APC201700080 de fecha 20 de julio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**78 VIVIENDAS**”.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1369/2017** de fecha 19 de octubre de 2017, emite el resello de planos correspondiente al Visto Bueno de Proyecto en Condominio, folio APC201700080 de fecha 20 de julio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**78 VIVIENDAS**”.

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

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201800072**, de fecha 15 de enero de 2018, dictaminó factible la ratificación del Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Circuito Agaves, Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 14,126.31 m<sup>2</sup>, Lote 12, Manzana 3, para setenta y ocho (78) viviendas en condominio.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-166/17**, de fecha 09 de noviembre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**78 VIVIENDAS**”.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-166/17**, de fecha 09 de noviembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio R-12019683 de fecha 15 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$8,006.00 (Ocho mil seis pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-12019684 de fecha 15 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$84,860.00 (Ochenta y cuatro mil ochocientos sesenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 60, Año III, Tomo I, de fecha 23 de enero de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 13 Tomo CL, de fecha 16 de febrero de 2018.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/451/2018** de fecha 26 de enero de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y

constató: que el condómino cuenta con un avance del 35.17% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$4,847,091.34 (Cuatro millones ochocientos cuarenta y siete mil noventa y un pesos 34/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$5,751,035.98	X	64.83%	X	100% + 30%
<b>Total Fianza</b>				<b>\$4,847,091.34</b>

(Cuatro millones ochocientos cuarenta y siete mil noventa y un pesos 34/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/451/2018 de fecha 26 de enero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 18A04568 folio 824790, de fecha 26 de enero de 2018, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$4,847,091.34 (Cuatro millones ochocientos cuarenta y siete mil noventa y un pesos 34/100 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.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/951/18, de fecha 01 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número 18A04538 folio 824790, de fecha 26 de enero de 2018, emitida por Fianzas Dorama, requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/451/2018 de fecha 26 de enero de 2018.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201704627** de fecha 07 de noviembre de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"TRAVERTINO RESIDENCIAL"**, ubicado en Circuito de los Agaves número 1521, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 10,830.61 m<sup>2</sup>, áreas descubiertas (Albera 107.52 m<sup>2</sup>), el bardado de 469.70 ml. y el alineamiento de 148.60 ml., para setenta y ocho (78) viviendas en condominio.

20. 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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio **"TRAVERTINO RESIDENCIAL"**, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio **"TRAVERTINO RESIDENCIAL"**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho mil quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 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 Residencial, denominado **"TRAVERTINO RESIDENCIAL"**, ubicado en Circuito de los Agaves número 1521, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"78 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 \$20,144,408.18 (Veinte millones ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ocho pesos 18/100 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 10,830.61 m<sup>2</sup>, que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704627**, emitida por la Dirección de

Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, del Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado "**TRAVERTINO RESIDENCIAL**", ubicado en

Circuito de los Agaves número 1521, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**78 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 14 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 16 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

**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.

**10.** 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.

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

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se otorga al Ing. Francisco Gerardo García Flores Rojas, Representante Legal de la empresa denominada Desarrollos Proyecta del Centro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en Circuito de los Agaves número 1521, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**78 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, al término del cual podrá solicitar la Autorización de Venta definitiva una vez que haya concluido las obras de construcción presentando la Constancia de Terminación de Obra. 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 20 y 21 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

#### **TRANSITORIOS**

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 12 DE MARZO DE 2018.**

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

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

**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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:

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

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el C.P. Eduardo Quevedo Herrera, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Ingeniería y Obras", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Popular denominado "TEHAS", perteneciente a la Unidad Condominal URBI VILLA DEL REAL, ubicada en Circuito Puerta del Sol número 401, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "97 VIVIENDAS"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 49,876 de fecha 27 de septiembre de 2017, pasada ante la fe de la Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00390397/0006, 00395397/0006, de fecha 16 de noviembre de 2017, se hace constar lo siguiente, en relación del inmueble en el que se encuentra la Unidad Privativa marcada con el número 62, identificada administrativamente como TEHAS, perteneciente a la Unidad Condominal denominada URBI VILLA DEL REAL, la cual se encuentra marcada con el número oficial 401, de la Calle Circuito Puerta del Sol, Colonia Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, y terreno que ocupa, lote resultante de la Fusión del bien inmueble identificado como F1-145 de la parcela 145 Z-6 P1/2, y F1-146, de la Parcela 146 Z-6 P1/2, del Ejido Tlacote, Municipio de Querétaro, consta de una superficie de 12,638.23 m<sup>2</sup>.

I. La Reversión de propiedad y en consecuencia extinción parcial de Fideicomiso en Ejecución de la cláusula novena y décima del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado administrativamente con el número 170074348, que formaliza Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario.

II. El Reconocimiento de adeudo que formalizan el señor José Agustín Valero Santillán y la sociedad mercantil denominada Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, ambos comparecen representados como ha quedado dicho, en favor de la sociedad mercantil denominada CYD Desarrollos Urbanos, Sociedad Anónima de Capital Variable.

III. La Cesión de Derechos de Crédito, que formalizan de una primera parte la sociedad mercantil denominada CYD Desarrollos Urbanos, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominara también como la cedente y de la segunda parte la sociedad mercantil denominada Ingeniería y Obras, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará también como la parte deudora.

IV. El contrato de compraventa que formalizan de una parte como vendedora el señor José Agustín Valero Santillán y la sociedad mercantil denominada Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se les denominara conjuntamente como la parte vendedora, y de otra parte como compradora la sociedad mercantil denominada Ingeniería y Obras, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública número 35,045 de fecha 23 de noviembre de 1999, pasada ante la fe de la Lic. Víctor Ibáñez Bracamontes, Titular de la Notaría Pública número 8, de la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de la Ciudad de Mexicali, en la Partida Sección libro primero Comercio, Tomo 6, numero1833 a fojas 147, de fecha 19 de mayo de 1982.

3. Mediante Escritura Pública número 92,130 de fecha 8 de marzo de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Luis Alberto Ibáñez Esquer, Adscrito de la Notaría Pública número 8 de la Ciudad de Mexicali, del Estado de Baja California, se otorga el Poder General para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de Eduardo Quevedo Herrera.

4. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/CPU/FC/4835/2010**, de fecha 7 de diciembre de 2010, emitió la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **URBI VILLA DEL REAL**, ubicado en Calle Circuito Puerta del Sol

número 401, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformado por **25 CONDOMINIOS HABITACIONALES Y 1 CONDOMINIO COMERCIAL; TOTAL 26 CONDOMINIOS.**

5. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante el oficio número SEDESU/SSMA/537/2007 de fecha 24 de julio de 2007, emite el dictamen de impacto ambiental, para el predio que se pretende realizar en un predio con superficie total de 250.52 has., el cual comprende el desarrollo de 10 macro lotes, ubicados en las parcelas 121 Z-6 P1/2 a 155 Z-6, del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **TEHAS.**

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 27 de mayo de 2010, emitió la factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica, requerido para la Unidad Condominal URBI VILLAS DEL REAL, ubicada en el Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **TEHAS.**

7. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/1093/2010, de fecha 12 de julio de 2010, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a la Unidad Condominal con veintiún condominios con un total de 1,373 viviendas, un condominio Comercial y 1,238 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio denominado Fraccionamiento URBI VILLAS DEL REAL I y II, localizados en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; que incluye lo correspondiente al condominio **TEHAS.**

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 11-015-01, Expediente QR-026-05-02 de fecha 18 de marzo de 2011, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal URBI VILLAS DEL REAL, ubicada en el Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **TEHAS.**

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos autorizados, emitió la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para la Unidad Condominal URBI VILLAS DEL REAL, ubicada en el Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **TEHAS.**

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **2010-2149** de fecha 10 de mayo de 2010, dictamina factible ubicar en la Fracción 1 de la Parcela 145 y Fracción 1 de la Parcela 145, Z-6 P1/2, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 187,423.31 m<sup>2</sup>, una Unidad Condominal con: Veinticinco (25) condominios con un total de mil trescientas ochenta y dos (1,382) viviendas y condominio comercial, que incluye lo correspondiente al condominio **TEHAS.**

11. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201200046**, de fecha 22 de mayo de 2012, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Popular denominado "**TEHAS**", perteneciente a la Unidad Condominal URBI VILLA DEL REAL, ubicada en Circuito Puerta del Sol número 401, dentro del desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**97 VIVIENDAS**".

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01302/2017, SCG-1527-17, Expediente QR-026-05-D2, de fecha 24 de agosto de 2017, emite Prorroga para la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional de 1,375 viviendas, localizado en F1-145 de la parcela número 145 Z-6 P1/2, F1-146 de la parcela número 146 Z-6 P1/2, F1-147 de la parcela número 147 Z-6 P1/2, y Parcela 149 Z-6 P1/2, Tlacote El Bajo, del Municipio de Querétaro; en lo sucesivo el desarrollo Unidad Condominal URBI VILLAS DEL REAL; que incluye lo correspondiente al condominio **TEHAS.**

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESU/DDU/COU/FC/092/2018**, de fecha 30 de enero de 2018, emitió la Modificación a la Autorización del Proyecto en Condominio, folio **CIN201200046**, de fecha 22 de mayo de 2012, para el Condominio Habitacional de Popular denominado "**TEHAS**", perteneciente a la Unidad Condominial URBI VILLA DEL REAL, ubicada en Circuito Puerta del Sol número 401, dentro del desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**97 VIVIENDAS**", debido a la modificación en metros cuadrados de construcción sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo condominio, así como el cambio de propietario mediante escritura número 49,876 de fecha 27 de septiembre de 2017 .

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **TEHAS**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 M. N.).

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **TEHAS**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 7,699,396.93	x1.875%	\$ 144,363.69
--------------------------	-----------------	---------	---------------

---

<b>Total</b>	<b>\$ 144,363.69</b>		
--------------	----------------------	--	--

**(Ciento cuarenta y cuatro mil trescientos sesenta y tres pesos 69/100 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 Popular denominado "**TEHAS**", perteneciente a la Unidad Condominial URBI VILLA DEL REAL, ubicada en Circuito Puerta del Sol número 401, dentro del desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**97 VIVIENDAS**".

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15 y 16.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, del condominio.

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, el visto bueno de los contenedores de basura, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

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

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se otorga al C.P. Eduardo Quevedo Herrera, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Ingeniería y Obras", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Popular denominado "**TEHAS**", perteneciente a la Unidad Condominial URBI VILLA DEL REAL, ubicada en Circuito Puerta del Sol número 401, dentro del desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**97 VIVIENDAS**".

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

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

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

**CUARTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, del condominio.

**QUINTO.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, el visto bueno de los contenedores de basura, emitido por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales.

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

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

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

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

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

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al C.P. Eduardo Quevedo Herrera, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Ingeniería y Obras”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 12 DE MARZO DE 2018.  
A T E N T A M E N T E**

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



---

## 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”.