

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

01 de Junio de 2018 · Año III · No. 69 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Autorización para el Reconocimiento como vías públicas las vialidades ubicadas en el Camino interparcelario y fracciones de las Parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, conforme al trazo señalado en plano anexo. Y Autorización de la NOMENCLATURA de las vialidades, conforme a lo establecido en los considerandos número 6 y 7 del Dictamen Técnico, así como el punto 2 de los Resolutivos del Dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.
- 9 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para el predio ubicado en la Calle Capuchinas número 109, Colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 13 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto al predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente Rancho el Refugio, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 “Valle de Montenegro” para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 29 “Zona Urbana Puerto de Aguirre” con Política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios.
- 23 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 lote 1, manzana 15, ubicado en calle Bolivia N° 25, fraccionamiento Lomas de Querétaro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 28 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 33 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.
- 39 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard de las Ciencias s/n, Col. Santa Fe, Juriquilla, identificado con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 45 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3 de esta ciudad, identificadas con Clave Catastral 14 01 084 01 152 001, 14 01 084 01 152 002 y 14 01 084 01 152 003; Delegación Municipal Epigmenio González.
- 50 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Eva, ubicado en Avenida San Miguel No. 6052, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor en esta ciudad.
- 51 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Rosa, ubicado en Avenida San Ariel No. 5235, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor en esta ciudad.
- 52 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Marques de Bellamar, ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 642, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

- 53 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Marques de Monreal, ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 602, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 54 Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 2, Fase A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 63 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “MAGNOLIA”, ubicado en Circuito Pizarra número 602, Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “75 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 68 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “LA HABANA”, ubicado en Boulevard Montenegro sin número, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “120 VIVIENDAS”.
- 73 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “ALANNA FRESNO”, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 10 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B: 118 VIVIENDAS”.
- 80 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO B” perteneciente a la Unidad Condominal ALANNA FRESNO, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491 B, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “118 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 86 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MONTE ALBÁN 1”, ubicado en Avenida Popocatepetl sin número, Fracción 7, Ejido San Miguel de Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “120 VIVIENDAS”.
- 91 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CASCADA”, ubicado en calle Cascada de las Flores número 102, Lote 25, Manzana 69, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “12 VIVIENDAS”.
- 95 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la UNIDAD CONDOMINAL Habitacional de Tipo Residencial, denominada “TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 CONDOMINIOS, conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 100 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 1”, perteneciente a la Unidad Condominal “TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “113 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 105 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 2”, perteneciente a la Unidad Condominal “TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “87 ÁREAS PARA VIVIENDA”.

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
 - c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

...SEXTO. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados.

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

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

6. Mediante oficios SOPM/2018/7278 de fecha 22 de febrero de 2018, y SOPM/2018/8004 de fecha 23 de mayo de 2018 dirigido la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Ing. Civil José Hiram Villeda Rodríguez, Secretario de Obras Públicas Municipales, solicita el **Reconocimiento Jurídico como vías públicas y Asignación de Nomenclatura para vialidades** conformada por el Camino interparcelario y las parcelas Parcela 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, mismas que se desarrollan dentro del programa de obra del año 2018 a través de dicha Secretaría, y requieren que cuenten con nombres reconocidos y autorizados, en base a lo cual se solicita ante ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Como parte del programa de obras para el año 2018 de la presente administración municipal, se ejecuta la obra pública denominada “Construcción de calle de acceso a Zona Industrial en Carretera a Tlacote”, como parte de los objetivos estratégicos de ampliar y mejorar vialidades comprendidas en la zona, que permita dotar al sector de una estructura vial para conectar los flujos vehiculares y peatonales hacia una zona industrial prevista en parcelas del ejido Santa María Magdalena, de la delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con conexión hacia la Carretera a Tlacote y el distribuidor vial de la carretera Surponiente.

El proyecto de la vialidad permitirá la optimización de los tiempos de traslado, así como hacer más eficientes las conexiones de transporte público y privado hacia el Libramiento Surponiente, el cual surge como una causa de utilidad pública.

2. Las vialidades referidas se integran al proyecto de regeneración urbana de la Carretera a Tlacote, en la que conforme al proyecto presentado por la Secretaría de Obras Públicas municipales, se observa que se desarrollan en una superficie aproximada de 16,341.76 m2, iniciando al sur a partir de su intersección con la Carretera a Tlacote, identificada como Paseo Santiago, que incluye una sección del Camino interparcelario y fracciones de las parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del ejido Santa María Magdalena. Para llevar a cabo la realización de las obras de urbanización de la vialidad en estudio, dicha Secretaría ha iniciado negociaciones con los propietarios de las parcelas referidas, con el objeto de transferir voluntariamente la propiedad y el uso de las áreas de sus predios que se incorporan al proyecto de referencia.
3. Para continuar con la estructura vial referida y dado que el camino interparcelario es considerado por la ley agraria como tierra ejidal de uso común, se hace constar la Asamblea General de Ejidatarios del Ejido Santa María Magdalena, celebrada el 6 de julio de 2017 en la que se aprueba la desincorporación y la donación a título gratuito al Municipio de Querétaro, del derecho de paso con superficie de 4,287.69 m2 ubicado entre las parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del ejido Santa María Magdalena, para su uso y disfrute a efecto de que en su momento pueda ser reconocida como vialidad pública.

4. De conformidad con lo señalado por los planes parciales de desarrollo urbano de la delegación Felipe Carrillo Puerto, instrumento técnico jurídico de planeación urbana aprobados en Sesión de cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 22 de abril del 2008, se tiene considerada en la zona en que se encuentran las vialidades para uso de Industria Ligera (IL) .
5. La Coordinación Municipal de Protección Civil, mediante oficio SGG/CMPC/2018/658, de fecha 15 de mayo de 2018, indica no tener inconveniente para el seguimiento del proyecto industrial denominada “Navex Park”, a desarrollarse en las parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del Ejido de Santa María Magdalena, sobre la carretera a Tlacote El Bajo km. 5.0, lo que incluye las vialidades en estudio.
6. La obra en comento se lleva a cabo a través de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, contando con un avance de obras estimado del 95 %, con lo que se mejorará significativamente la movilidad de la zona norponiente de la ciudad, que considera dos secciones de vialidad a contraflujo: La primera con una longitud estimada de 600.00 metros, y una sección de 20.00 metros, que consta de dos cuerpos con arroyos de 7.50 metros para cuatro carriles, se consideran banquetas de 2.00 metros de sección a ambos lados de la vialidad y un camellón central de 3.00 metros, sobre el que se observan torres de alta tensión, iniciando al sur en la intersección con la carretera a Tlacote (identificada actualmente como Paseo Santiago), conectando al norte en su intersección con la continuación del camino interparcelario y la colindancia norte de las parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4.

La segunda vialidad en sentido poniente - oriente, calle local, con una longitud estimada de 196.36 metros, iniciando al poniente en su intersección con la vialidad primera referida, desarrollada en fracciones de las parcelas 228 Z-1 P1/4 y 233 Z-1 P1/4 y sin continuidad al oriente, con una longitud estimada de 196.36 metros, y una sección de 16.00 metros, que consta de dos cuerpos con arroyos de 6.00 metros para dos carriles, se consideran banquetas de 1.00 metros de sección a ambos lados de la vialidad y un camellón central de 2.00 metros,

Adicionalmente en su trayecto se consideró un colector pluvial, señalización horizontal, donde el arroyo vehicular es a base de asfalto y banquetas de concreto, así como alumbrado público, quedando sujeto la dotación de los servicios complementarios de infraestructura urbana que requiera para el desarrollo de proyectos en las parcelas a las que darán accesos las vialidades, por parte de los promotores.

7. Referente a la nomenclatura propuesta para las vialidades que se reconocen, ubicadas en una sección del Camino interparcelario y fracciones de las parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del ejido Santa María Magdalena en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, conforme se indica en el plano anexo es la siguiente:
 - **Loma del Sangremal**
 - **Callejón de la evangelización**
8. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna calle del resto de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por lo que se considera procedente dicha nomenclatura, para quedar conforme a lo siguiente:
 - **Loma del Sangremal**
 - **Callejón de la evangelización**
9. 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 Nomenclatura, la siguiente cantidad:

Reconocimiento de vialidades	
Denominación	LONGITUD ML.
Loma del Sangremal	600.00
Callejón de la Evangelización	196.36

10. La presente Autorización se emite exenta de pago de derechos que genere el trámite, con base en lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización del Reconocimiento como vías públicas** las vialidades ubicadas en el Camino interparcelario y fracciones de las Parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, conforme al trazo señalado en plano anexo.
2. Respecto a la **NOMENCLATURA** de las vialidades que se reconocen, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** para la autorización de la nomenclatura de las vialidades, para quedar de la siguiente manera:
 - **Loma del Sangremal**
 - **Callejón de la Evangelización**
3. La presente Autorización se emite exenta de pago de derechos que genere el trámite, con base en lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro
4. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Secretaría de Obras Públicas municipal, deberá instalar las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Movilidad.
5. Previo al desarrollo de las fracciones de parcelas a las que dan acceso las vialidades motivo del presente, los promotores deberán a llevar a cabo el trámite de la subdivisión de predios, así como la transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro de las superficies que conforman la vialidad, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento. Así mismo, deberá dar cumplimiento a lo referido en el oficio No. SGG/DMPC/2018/658 de la Coordinación Municipal de Protección Civil, y referido en el punto 5 del Dictamen Técnico.
6. En un plazo no mayor a 6 meses deberá presentar el proyecto de alumbrado autorizado 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 aprobar los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. SE OTORGA, la Autorización para el Reconocimiento como vías públicas las vialidades ubicadas en el Camino interparcelario y fracciones de las Parcelas 217 Z-1 P1/4, 228 Z-1 P1/4, 232 Z-1 P1/4, 233 Z-1 P1/4, 237 Z-1 P1/4, 241 Z-1 P1/4, 247 Z-1 P1/4, 248 Z-1 P1/4 y 252 Z-1 P1/4 del ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de ésta Ciudad, conforme al trazo señalado en plano anexo.

SEGUNDO. SE OTORGA la Autorización de la NOMENCLATURA de las vialidades, conforme a lo establecido en los considerandos número 6 y 7 del Dictamen Técnico, así como el punto 2 de los Resolutivos del Dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo para quedar de la siguiente manera:

- **Loma del Sangremal**
- **Callejón de la Evangelización**

TERCERO. La presente Autorización se emite exenta de pago de derechos que genere el trámite, con base en lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro

CUARTO. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor en coordinación con la Secretaría de Movilidad deberán instalar las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Movilidad.

QUINTO. En un plazo no mayor a 6 meses deberá presentar el proyecto de alumbrado autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. La presente resolución se expide de conformidad a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del día 1 de julio de 2012.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente, 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, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas del pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas.

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su autorización.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, a costa del Municipio de Querétaro, por lo que el Delegado deberá coordinarse con la Oficina del Abogado General y una vez realizado lo anterior, remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Oficina del Abogado General y a la Secretaría General de Gobierno Municipal.

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en los resolutivos del Dictamen.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales y a la Oficina del Abogado General.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 25 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARÍA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de febrero 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 para el predio ubicado en la Calle Capuchinas número 109, Colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 16 de enero de 2018, el C. Cesar Roberto Alatorre Becerra solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para el predio ubicado en la Calle Capuchinas número 109, colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, con la finalidad de ubicar en el predio un despacho de abogados, asesoría agropecuaria, un consultorio médico y una academia de gimnasia, radicándose el expediente **002/DAI/2018**.
6. Mediante Escritura Pública número 2,096 de fecha 09 de diciembre de 1981, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Vázquez, en ese entonces Notario Titular de la Notaría Pública número 16, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa con garantía hipotecaria a favor del C. Cesar Roberto Alatorre Becerra.
7. A través de la Escritura Pública número 9,362 de fecha 24 de octubre de 1990, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Vázquez, en ese entonces Notario Titular de la Notaría Pública número 16, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la cancelación de la garantía hipotecaria que ejerce sobre la Escritura Pública número 2,096 de fecha 09 de diciembre de 1981.
8. Que la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/082/2018, de fecha 18 de enero de 2018 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica respecto del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para el predio ubicado en la Calle Capuchinas número 109, colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Cesar Roberto Alatorre Becerra, solicita el cambio de Uso de Suelo de habitacional a comercial, para el predio ubicado en Calle Capuchinas N° 109; Fraccionamiento Carretas, identificado con clave catastral 140100114001023, Delegación Centro Histórico.

Lo anterior derivado del interés del solicitante de ubicar en el predio en estudio un Despacho de Abogados, un consultorio Médico, una Academia de Gimnasia y un despacho de Asesoría Integral Agropecuaria.

2. Con la finalidad de acreditar la propiedad del Lote 9, Manzana 1 del fraccionamiento Carretas, se presenta por parte del solicitante, un certificado de propiedad emitido por el Registro Público de la Propiedad, en el que se señala que el predio se encuentra inscrito en la partida número 208, del tomo VIII, Libro 92, Serie A, Sección Primera de fecha 1 de julio de 1983, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación de Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19, el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio cuenta con Uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 hab./ha. (H2), sobre una vialidad secundaria urbana, calle local.

4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201800230, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y superficie del predio, se determina no viable ubicar un ocal comercial y/o de servicios, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m², y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del plan parcial de desarrollo urbano correspondiente, destinar el predio a comercio y/o servicio, está considerado como prohibido, destacando que el predio es exclusivamente habitacional.

5. El fraccionamiento Carretas corresponde a un desarrollo de tipo residencial diseñado para vivienda unifamiliar en sus lotes, que debido a su ubicación con conexión hacia vialidades primarias, se han consolidado actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad sobre las vialidades externas como la Avenida Ejército Republicano y Avenida Constituyentes y de baja intensidad al interior sobre la Avenida Plateros, al tener lotes con frente al Parque Urbano existente al interior del fraccionamiento, lo que ha modificado actividades que se han generado en la zona, en donde se han entremezclado actividades habitacionales, con actividades comerciales y de servicios de baja intensidad, y que son compatibles con usos habitacionales, no obstante en el resto de las calles locales al interior del fraccionamiento predominan las viviendas unifamiliares de tipo residencial dentro del que se encuentra la vialidad en que se ubica el predio en estudio.

6. En lo que se refiere al proyecto que el promotor pretende desarrollar en el predio, de acuerdo con su petición considera ubicar actividades de tipo comercial y de servicios que comprenden un Despacho de Abogados, un consultorio Médico, una Academia de Gimnasia y un despacho de Asesoría Integral Agropecuaria, siendo que actualmente el predio cuenta con una construcción diseñada para una casa habitación desarrollada en dos niveles sin que presente una propuesta de la distribución de los diferentes usos a establecer y/o adaptación de la edificación proyectada, en el que se puedan verificar las características del inmueble e integración de las actividades a ubicar en el sitio, así como el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requerís para su funcionamiento y de la normatividad aplicable por zonificación, así como a los lineamientos requeridos, conforme al reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

7. El acceso al predio se da a través de una vialidad local, con pavimento a nivel de empedrado y banquetas con sección de un metro, en una zona en la que predominan las construcciones en dos niveles de uso habitacional unifamiliar.

8. De visita al sitio se observó que la vialidad que le da frente al predio se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, además de que al interior del fraccionamiento se cuenta con servicios de infraestructura como son red hidráulica, red sanitaria, red eléctrica y alumbrado público, predominando al interior del fraccionamiento y en la vialidad que da frente al predio, la vivienda de tipo residencial medio y medio alto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de habitacional de densidad de población de hasta 200 hab./ha. a uso de suelo Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle capuchinas N° 109; fraccionamiento Carretas, identificado con la clave catastral 14 01 001 14 001 023; delegación municipal Centro Histórico, por lo que en caso de que sea autorizado, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, la modificación de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y a la Normatividad por Zonificación que señale el Plan Parcial Delegacional 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
- 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 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.
- Conforme a lo solicitado por el promotor, únicamente se podrán ubicar en el predio los siguientes usos, Despacho de Abogados, un Consultorio Médico, una Academia de Gimnasia y un Despacho de Asesoría Integral Agropecuaria, en caso de establecer un uso diferente, es motivo para que se revoque su autorización.
- Previo a emitir cualquier autorización para el funcionamiento de los usos o giros a establecerse en el predio, se debe garantizar por parte del propietario del inmueble, el cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que se requieran para su operación, por lo que no se podrá hacer uso de la vía pública como área de estacionamiento de los usuarios o trabajadores que acudan al sitio, por lo que no se podrá otorgar autorización de parte de la autoridad municipal, hasta en tanto no se garantice la dotación de estacionamiento que se requiera de conformidad con los usos pretendidos.
- 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, situación que debe presentar el cumplimiento de la misma ante la autoridad, para la obtención del dictamen de uso de suelo y/o autorizaciones que requiera para el funcionamiento de los giros a establecer en el inmueble.
- 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.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada...”

9. Mediante oficio SAY/DAI/083/2018 de fecha 18 de enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para el predio ubicado en la Calle Capuchinas número 109, colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado, 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/1141/2018 de fecha 21 de Febrero del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que

nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para el predio ubicado en la Calle Capuchinas número 109, colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico....”
Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, en el Punto 9, Apartado VI, Inciso 19, del orden del día, por mayoría 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 para el predio ubicado en la Calle Capuchinas número 109, colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 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 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada 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, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 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 24 de abril de 2018 dos mil dieciocho, 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 al predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente Rancho el Refugio, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 "Valle de Montenegro" para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 29 "Zona Urbana Puerto de Aguirre" con Política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, 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 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 incrementen 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.

13. 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.

14. 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.

15. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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.

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

17. Mediante escritos de fecha 17 de marzo de 2016 y 14 de abril de 2016, dirigidos al Lic. Rafael Fernandez de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la persona moral denominada Parador Montenegro S.A. de C.V., a través del Lic. Tirso Aguilar Loyola y la Lic. Margarita López Martínez, solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local, para el predio ubicado en la Fracción II, de la Fracción V, de la ex Hacienda Montenegro con una superficie de 41,052 m2, identificado con Clave Catastral 140607255436033, con la finalidad de que se le otorgue el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios y poder ubicar en él, una gasolinera, radicándose dicha petición bajo el expediente **59/DAI/2016**.

18. Se acredita la legal existencia de la persona moral denominada Parador Montenegro S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 11,470 de fecha 21 de junio de 2001, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaria Pública número 21, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

19. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 24,817 de fecha 13 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Pérez Rojas, Notario Titular de la Notaria Pública número 2, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

20. Derivado de la petición de la persona moral denominada Parador Montenegro S.A. de C.V., se solicitó a la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal mediante oficio SAY/DAI/710/2016 de fecha 25 de abril de 2016, para que en su calidad de Secretario del Órgano Técnico del Comité del Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, dé seguimiento a lo solicitado por el particular y se informe a la Secretaría del Ayuntamiento, el resultado del mismo.

21. Por ello, mediante oficio SEDES/DEM/1504/2017 de fecha 17 de noviembre de 2017, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, entonces Secretario de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, remite el Dictamen Técnico de Validación con número de Folio 24/2017, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“... DICTAMEN TÉCNICO

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 4 cuarto párrafo, 14, 16, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 8 fracción I, II, V y VIII, 20 BIS 4, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 1, 2 fracción II, 6 fracción II y 8 fracciones I, II y IV de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se informa que:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación de las Rancho El Refugio s/n Km 32+969 'A' del Libramiento Nororiente de Querétaro (MEX-057D), con una superficie de 41,052.124 m² de acuerdo al cuadro de coordenadas siguiente (tabla 1) y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 57 Valle de Montenegro, la cual presenta una Política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la UGA No. 29 “Zona Urbana Puerto de Aquirre” con política urbana, SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES:

Coordenadas en UTM del proyecto Parador Montenegro

Vértice	Coordenadas en X	Coordenadas en Y
0	350930.48	2296681.08
1	350931.62	2296560.57
2	350931.62	2296991.09

3	351224.67	2297005.98
4	351269.01	2297019.90
5	351309.59	2297020.96
6	351330.05	2297454.53
7	350953.20	2297824.44
8	350716.25	2297666.31

1. Presentar las autorizaciones correspondientes por parte de las dependencias federales y/o estatales según sea el caso; **como presentar los resolutivos impuestos por las mismas; así como el Estudio Técnico Justificativo para Cambio en Uso de Suelos Forestales y/o la Manifestación de Impacto Ambiental** en sus diferentes modalidades según sea el caso ante la Dirección de Ecología.

2. Previo al inicio de las obras del proyecto, y antes de finalizar el presente año, debe presentar el inventario del arbolado contenido dentro del predio;

3. Previo al inicio de las obras del proyecto, y antes de finalizar el presente año, debe **presentar el inventario florístico donde presente el listado de las y número de ejemplares por estrato contenido dentro del predio;**

4. Derivado del numeral anterior se deberá **presentar un Programa de rescate y reubicación flora** de acuerdo a la “Norma Técnica Ambiental Estatal que establece los criterios y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades municipales y estatales, dependencias públicas, instituciones educativas, organismos públicos o privados, personas físicas y morales, y demás interesados en el Estado de Querétaro, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de árboles y arbustos en áreas forestales de competencia Estatal así como predios urbanos y periurbanos del Estado de Querétaro.”

5. **Presentar un programa de reforestación**, realizado y avalado por un prestador de servicios técnicos forestales avalado por la SEMARNAT, que establezca las acciones de plantación de ejemplares de **vegetación nativa**, la superficie, cantidad y características de los ejemplares del mismo programa serán definidos por la Dirección de Ecología Municipal, estos ejemplares se deberán colocarse en las áreas verdes del proyecto o en otros sitios aledaños que determine la autoridad municipal.

Así mismo, el Programa debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados **asegurando una sobrevivencia mayor al 90%** al año de su plantación, debiendo entregar un reporte de resultados alcanzados, a más tardar durante el mes de octubre de 2018.

En caso de que haya una mortandad superior al 10%, **se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido, en un plazo no mayor a 4 semanas** después de la entrega del reporte de resultados. . La cantidad de individuos a reponer será determinada por la reposición del cálculo del volumen maderable que determine la Dirección de Ecología.

Recolectar semilla de árboles nativos y entregar a la Dirección de Ecología; para la producción de planta nativa.

6. **Es de carácter obligatorio durante la ejecución del proyecto, el cumplimiento estricto de las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas** aplicables en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, aguas residuales, residuos peligrosos, ruido y demás que sean aplicables.

7. Se deberán llevar a cabo actividades de desplazamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a cualquier actividad que implique la remoción de vegetación, por biólogos y/o personal acreditado en manejo de fauna silvestre. Por lo cual deberá presentar un programa de las mismas actividades ante la Dirección de Ecología Municipal.

8. Para dar cumplimiento al Lineamiento L-57 “Promover el desarrollo agrícola sustentable en el 100 % de la UGA, tecnificando la agricultura de riego, controla la erosión y establecer prácticas agrícolas de bajo impacto, para incrementar la rentabilidad de la actividad productiva y posibilitar las condiciones ecosistémicas que aporten servicios ambientales.” que aplica a la UGA a la cual se desincorpora y buscando que dicha UGA mantenga las características por la cual fue creada, se deberán realizar alguna de las siguientes acciones por parte del promovente a más tardar en el segundo semestre de 2018.

- De acuerdo a las Estrategias de Aprovechamiento Sustentable (EAS) que establece le POEL es necesario que se atienda las siguientes EAS:

- EAS-03 Aplicar, participar y/o apoyar un programa para impulsar el uso sustentable de recursos naturales para la producción primaria.
- EAS-07 Promover y apoyar la participación y el desarrollo de proyectos comunitarios y/o alternativos
- EAS-12 Promocionar y apoyar el desarrollo de proyectos comunitarios y/o alternativos que propongan actividades compatibles o alternativas para las zonas agropecuarias
- Incorporar un programa de educación ambiental respecto a los residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial que lleguen a generar durante la etapa de construcción y operación del proyecto Parador Montenegro.
- Reutilizar la capa de tierra aún presente en el predio (al menos los primeros 30 cm), para ser colocada en tierras agrícolas de la misma UGA 57 "Valle de Montenegro", o adquirir y donar 100 m³ de tierra negra para este fin;

9. Para dar cabal cumplimiento al Programa de Ordenamiento Ecológico Local es necesario que se vincule y presente un programa de medidas de mitigación respecto a las Estrategias de Desarrollo Urbano que aplica a las UGA No. 29 "Zona Urbana Puerto de Aguirre", presentarlas y tener el visto bueno por parte de la Dirección de Ecología Municipal.

10. Incorporar los ejemplares de especies nativas a las áreas verdes y presentar el proyecto ante la Dirección de Ecología Municipal.

Llevar a cabo 100 m² de obras y prácticas para el control de la erosión (laminar, hídrica y/o cárcavas) de acuerdo al libro Protección, Restauración y Conservación de Suelos Forestales "Manual de Obras y Prácticas" de la Comisión Nacional Forestal por cada 1000 m² en la autorización para la Modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local y presentar la propuesta ante la Dirección de Ecología Municipal.

11. Capacitar al personal en materia de Incendios Forestales, Cuidado de Flora y Fauna Silvestre, así como de Separación de residuos y Educación Ambiental.

12. Para la construcción y operación del proyecto "Parador Montenegro", deberá sujetarse a lo señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, Qro., y acreditar ante la Dirección el cabal cumplimiento de las mismas ante la Dirección de Ecología.

13. Se establecerán las condiciones de seguridad y salud en el trabajo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011. Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo.

14. Adicionalmente el Promoviente deberá cumplir con las medidas de mitigación presentadas en el Estudio Técnico Justificativo e incorporarlas las evidencias necesarias en el reporte final.

15. El Promoviente deberá hacer del conocimiento de la Dirección de Ecología de manera previa, cualquier eventual modificación a lo expresado en el Estudio Técnico Justificativo; para que con toda oportunidad se determine lo procedente.

El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega 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..."

22. De igual manera, mediante oficio SAY/DAI/2548/2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0135/2018 de fecha 08 de febrero de 2018, remite la Opinión Técnica número 026/18, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Tirso Aguilar Loyola; Representante Legal de Parador Montenegro S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en el Libramiento Norponiente, identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente conocida como Rancho El Refugio, en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, derivado de la intención del propietario del predio, de llevar a cabo en el predio, un proyecto para

establecer una estación de servicio (gasolinera y siete locales comerciales).

2. Mediante escritura 11,470 de fecha 21 de junio de 2001, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría número 21 de la ciudad de Querétaro, se formaliza la Constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, denominada Parador Montenegro S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil 8292/1 de fecha 22 de mayo de 2002.

Dentro de la escritura referida, se designa como administrador único al C. Tirso Candido Aguilar Loyola.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de La Ex Hacienda Montenegro, actualmente conocida como Rancho El Refugio, a través de la escritura 24,817 de fecha 13 de agosto de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Titular de la Notaría número 2 de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello

Electrónico de Registro, bajo el Folio Inmobiliario 520410/0002 de fecha 22 de enero de 2016.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el predio en estudio, cuenta con una superficie de 41,052.124 m².

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 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 el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

5. Derivado de lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 18 de agosto de 2015, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201505768, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible ubicar seis locales comerciales y/o de servicios y una estación de servicio (gasolinera) en el predio.

6. Así mismo y de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el predio, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 57 denominada “Valle de Montenegro”, cuya política es de aprovechamiento sustentable.

7. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Ecología Municipal, emite el Dictamen Técnico de Validación con Folio 24/2017, de fecha 15 de septiembre de 2017, a través del cual se señala que el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, considera factible la Modificación del Programa e Ordenamiento Ecológico, por cuanto ve a la desincorporación del Rancho el Refugio s/n., Km. 32+969 del Libramiento Nororiente de Querétaro, con superficie de 41,044.0768 m², y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 57 denominada “Valle de Montenegro” cuya política es de aprovechamiento sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 29, denominada “Zona Urbana Puerto de Aguirre”, con Política Urbana, estando pendientes de cumplimiento por parte del promotor, de las condicionantes impuestas en dicho documento, así como de la presentación de las publicaciones tanto en Gaceta Municipal, como en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, y la protocolización de la autorización de modificación para el predio en estudio del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

8. El acceso al predio se da través del Libramiento Nororiente, vialidad federal que se comunica con la carretera Federal en su trayecto México – Querétaro, con la propia carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro – San Luis Potosí, misma que corresponde a una vialidad de carácter regional que sirve de enlace entre la zona centro y la zona norte del país, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, y que en la sección en la que se localiza el predio en estudio, cuenta con cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón central.

El predio se ubica a pie de carretera, en un tramo donde faltan elementos de transición, debido a lo cual requiere generar carriles de aceleración y desaceleración para su acceso, de acuerdo con los lineamientos que le indique la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y así mismo se observa que la zona en que se ubica no cuenta con usos identificados como servicios de borde que sirvan de apoyo a transportistas, al encontrarse en la periferia de la ciudad.

9. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta del desarrollo arquitectónico y urbano de su propuesta para su estudio, el cual considera de acuerdo a su petición el establecer una estación de servicio (gasolinera), así como siete locales comerciales y/o de servicios, que implica la implementación de un proyecto en que se pretende generar un área que de servicios para transportista, siendo un servicio de Borde que corresponde a áreas de usos mixtos ubicadas preferentemente en vías de acceso a las zonas urbanas o en la periferia, en las que se permiten elementos comerciales y de servicios de bajo índice de ocupación de suelo referidos, acordes con los lineamientos referidos en el Sistema normativo de equipamiento urbano de SEDESOL, recomiendan la ubicación de las estaciones de servicios para un nivel de servicio regional, en zonas agrícolas y sobre vialidades regionales, siendo viables fuera de la zona urbana.

10. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a una vialidad de carácter regional que sirve de enlace entre la zona sur y norte del país, sin embargo no se cuenta con un acceso directo al interior del predio, encontrándose el terreno sin construcción en su interior, contando con trabajos de terracería en el predio, adicionalmente en la zona no se observó la existencia de líneas de red hidráulica y/o sanitaria, siendo que al frente del predio se cuenta con el paso de tendido de red eléctrica que corre en sentido oriente - poniente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera Viable de así considerarlo el H. Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado el Libramiento Nororiental, identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente conocida como Rancho El Refugio, identificado con clave catastral 14 06 072 55 436 033, con superficie de 41,052.124 m², delegación Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior para la instalación de una estación de gasolina, con locales comerciales y servicios, dada la superficie del predio y que la zona en la que se encuentra es acorde con usos de apoyo a servicios de borde, por lo que se integrará a los servicios carreteros para atención de transportistas y automovilistas que transitan en la región, en base a lo cual se considera que no se genera un impacto negativo, debido a su ubicación sobre una vialidad de carácter regional con conexión hacia la zona industrial, no obstante se debe considerar que se presente por parte del propietario del predio, un estudio de impacto ambiental, del cual emanarán condicionantes para reducir los posibles impactos ambientales que genere la estación de servicio tales como el manejo de las descargas, por lo que el destino que se dará al predio, es congruente con lo referido en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla en la estrategia general del eje 4, el generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo para el predio en estudio por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el proyecto que se pretenda llevar a cabo, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa, 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 autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como lo correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio.
- Previo a obtener las licencias correspondientes, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- Previo a obtener la autorización para el proyecto que se pretenda llevar a cabo, se deben presentar las publicaciones en la Gaceta Municipal y Sombra de Arteaga, de las autorizaciones otorgadas por el H. Ayuntamiento por la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, así como de la modificación de uso de suelo, así como su protocolización e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto. Debiendo señalar de manera específica la ubicación de

las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido 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.

- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.

- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que esta le señalen y en su caso incorporación al predio, por proyectos que a futuro se tengan considerados por ampliación en la sección y/o modificación del acceso en la zona, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Cumplir para su operación con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas relativas a las condiciones de seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo y manejo de sustancias inflamables o combustibles aplicables para el funcionamiento de una estación de servicio aplicable para la misma y que son las siguientes:

A. NOM-005-STPS-1998, Relativa a las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo para el manejo, transporte y almacenamiento de sustancias químicas peligrosas.

B. NOM-002-STPS-1994, relativa a las condiciones de seguridad para la prevención y protección contra incendio en los centros de trabajo.

C. NOM-020-STPS-1994, relativa a los medicamentos, materiales de curación y personal que presta los primeros auxilios en los centros de trabajo.

D. NOM-005-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo para el almacenamiento, transporte y manejo de sustancias inflamables y combustibles.

E. NOM-022-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo en donde la electricidad estática represente un riesgo

- 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.

- 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 al uso o destino asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente a la fracción del predio referida, 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 el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.

- 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 promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

23. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 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/2744/2018 de fecha 18 de abril de 2018.

24. 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 al predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente Rancho el Refugio, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 “Valle de Montenegro” para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 29 “Zona Urbana Puerto de Aguirre” con Política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 25, 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), de conformidad con lo señalado en el Dictamen de Validación con folio 24/2017, citado en el considerando 21 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), respecto al predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente Rancho el Refugio, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 22 del presente Acuerdo.

Dicha autorización de Cambio de Uso de Suelo surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación autorizada en el resolutivo PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. 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, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. 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 21 y 22 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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 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.

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

SÉPTIMO. 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 Felipe Carrillo Puerto.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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 de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada Parador Montenegro 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 25 DE ABRIL 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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el lote 1, manzana 15, ubicado en calle Bolivia N° 25, fraccionamiento Lomas de Querétaro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 25 de septiembre de 2017, firmado por el ciudadano José de Jesús Tapia Muñoz, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a uso Habitacional y Servicios, para el predio ubicado en calle Bolivia N° 25, fraccionamiento Lomas de Querétaro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose el expediente 264/DAI/2017.

5 Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura pública número 16,865 de fecha 29 de julio de 1992, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la notaría pública número 4 de esta ciudad.

6 Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2234/2017 de fecha 24 de octubre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, remitiéndose con el Número de Oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1560/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017 la opinión 270/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José de Jesús Tapia Muñoz, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Uso Habitacional y Servicios, para el predio ubicado en calle Bolivia N° 25, fraccionamiento Lomas de Querétaro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior derivado del interés del propietario del predio de modificar el uso habitacional con que actualmente cuenta el predio, con la habilitación de la construcción para su funcionamiento con un taller de cómputo y diseño.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 1, manzana 15, ubicado en la calle Bolivia N° 25 del fraccionamiento Lomas de Querétaro, a favor del C. José de Jesús Tapia Muñoz, mediante escritura 16,865 de fecha 29 de julio de 1992, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito de la Notaría número 4 de la demarcación notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad, bajo la

Partida 169, Libro 101-A, de fecha 16 de diciembre de 1992. Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el lote 1, manzana 15, ubicado en la calle Bolivia N° 25 del fraccionamiento Lomas de Querétaro, cuenta con una superficie de 242.36 m².

3. Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 010/0002, se encontró que el lote en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre una calle local.
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 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento en el inmueble.
6. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los supuestos.
7. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201712143 de fecha 4 de octubre 2017, documento en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que con base a la ubicación y superficie del predio, se determina no viable ubicar un taller de diseño, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, destinar el predio a Comercio y/o Servicio está considerado como prohibido.
8. En lo que se refiere al predio en estudio, cuenta actualmente con una construcción diseñada para una casa habitación en dos niveles, señalando el promotor que cuenta con espacio para dos cajones de estacionamiento en su interior, con acceso a una calle local que se comunica con el Boulevard de las Américas sobre el que se ubican locales comerciales y de servicios, colindando en la parte posterior con un área jardinada que atraviesa longitudinalmente a todo el fraccionamiento.

Así mismo el promotor hace mención que al frente de su propiedad es posible el estacionamiento de cuatro vehículos sobre vía pública, por lo que dado su carácter al formar parte de la infraestructura vial del fraccionamiento, no es viable considerar dicha área como parte de su proyecto, por lo que de requerir para su proyecto de un mayor número de cajones de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, deberá presentar una propuesta de cumplimiento en un predio. Así mismo el promotor no presenta mayor información respecto a la actividad y capacidad del taller de cómputo y diseño pretendido, siendo que por su ubicación al colindar con casa habitación, deberá respetar horarios y funcionamiento adecuado para no afectar a los colonos de la zona.

9. El fraccionamiento Lomas de Querétaro fue autorizado en el año de 1969, estando actualmente consolidado con construcción en la mayor parte de sus lotes los cuales al interior del fraccionamiento, predominan los usos habitacionales unifamiliares, contando el fraccionamiento con espacios habilitados para áreas verdes, así como predios destinados a actividades comerciales y/o de servicios, que cuentan con frente al Boulevard de Las Américas, así como en Paseo Constituyentes, predominando en vialidades locales del fraccionamiento, actividades habitacionales, no obstante y dada la influencia ejercida por el tipo de actividades instaladas en las citadas vialidades, en lotes internos se ha modificado de manera gradual el uso de suelo en los predios, estableciéndose actividades de comerciales y/o de servicio de tipo básico y de bajo impacto, tales como

misceláneas, oficinas, o complementarias como estacionamientos públicos, pensión para vehículos de vecinos, y un salón de fiestas infantiles, con lo que se da un aprovechamiento de la infraestructura establecida en el sitio.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se localiza una edificación destinada a uso habitacional, y se localiza a una distancia aproximada de 30.00 metros de Boulevard de Las Américas, vialidad en la que prevalecen las actividades comerciales y de servicios de media intensidad, adicionalmente se tiene que el predio cuenta con frente a la calle Bolivia, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto, adicionalmente se tiene que en el fraccionamiento el fraccionamiento se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el lote 1, manzana 15, ubicado en calle Bolivia N° 25; fraccionamiento Lomas de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 18 025 017 y superficie de 242.36 m², ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, exclusivamente para ubicar un taller de cómputo y diseño, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, en base a lo cual de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, 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 en base a la modificación por la normatividad por zonificación que le autorice al H. Ayuntamiento, estipulada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- No se podrá utilizar la vía pública como parte de la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, al tratarse de área de uso público y a fin de no afectar a los colonos, por lo que es necesario que previo a la obtención del dictamen de uso de suelo, presente el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamientos necesarios, conforme a lo señalado en el Reglamento de construcción vigente.
- 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.
- Presentar el dictamen de movilidad vial emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación 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 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, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- El Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el lote 1, manzana 15, ubicado en calle Bolivia N° 25; fraccionamiento Lomas de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 18 025 017 y superficie de 242.36 m², ubicado en la delegación municipal Josefa Vergara, y conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018, se debe cubrir por la autorización de cambio de uso de suelo la cantidad que señale el ordenamiento legal vigente.

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

7 Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedentes 6, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/318/2018 de fecha 24 de enero de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el lote 1, manzana 15, ubicado en calle Bolivia N° 25; fraccionamiento Lomas de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 18 025 017 y superficie de 242.36 m², ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, en el Punto 11, Apartado V, Inciso 25 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 lote 1, manzana 15, ubicado en calle Bolivia N° 25, fraccionamiento Lomas de Querétaro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de acuerdo a la Opinión Técnica referida en el considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opinión Técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales y de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018, 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 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 de Desarrollo Sostenible y 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 administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al ciudadano José de Jesús Tapia Muñoz...”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 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 uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, 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 5 de abril del 2017, por el ciudadano Jorge Gabriel Carbonell Tapia, en su carácter de representante Legal de la Persona Moral denominada “Inmobiliaria Operadora Baluarte”, S.A de C.V., mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 055 002 con superficie de 12,939.897 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se radicó el expediente número 78/DAI/2017.
5. Se acredita la representación legal y la propiedad del solicitante mediante los siguientes instrumentos:
 - a) Escritura pública número 68,136 de fecha 26 de junio de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público Titular de la Notaría Número 7, del partido judicial del Centro, con la que se acredita la Representación Legal del solicitante; y
 - b) Escritura pública número 111,553 de fecha 1 de Diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Número 8, del partido judicial del Centro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 557320 de fecha 3 de abril de 2017, con la que se acredita la propiedad de la fracción 1 resultante de la Subdivisión de la Parcela 7 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con superficie de 12,939.897 m².
6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante el oficio SAY/DAI/831/2017 de fecha 3 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora 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 11 de julio del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0844/2017**, bajo el Folio número **150/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2), para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 055 002, superficie de 12,939.897 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jorge Gabriel Carbonell Tapia, Representante Legal de “Inmobiliaria Operadora Baluarte” S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 055 002, superficie de 12,939.897 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
2. Mediante escritura 68,136 de fecha 26 de junio de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se Formaliza la Constitución de la Sociedad que se denomina “Inmobiliaria Operadora Baluarte”, S.A. de C.V., documento del que no se presenta Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
3. Con fecha 1 de julio de 2011, mediante escritura 98,207, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de la demarcación notarial de Querétaro, se protocoliza el acta de asamblea general de accionistas de la Empresa Mercantil denominada “Inmobiliaria Operadora Baluarte” S.A. de C.V., en la cual en el punto cuarto del Orden del día, se designa como presidente de la Empresa al C. Jorge Gabriel Carbonell Tapia.
4. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, a favor de la Empresa Mercantil denominada “Inmobiliaria Operadora Baluarte” S.A. de C.V., mediante escritura número 111,553 de fecha 1 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de la demarcación notarial de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00557320/0002 de fecha 3 de abril de 2017.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente 4 del presente documento, la Fracción 1, resultante de la Subdivisión de la Fracción 1 de la Subdivisión de la Parcela 7 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima, cuenta con una superficie de 12,939.897 m². Dicha subdivisión corresponde a la licencia FUS201600337 de fecha 14 de septiembre de 2016, emitida por la dirección de Desarrollo Urbano.

5. Revisando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Villa Cayetano Rubio, documento Técnico Jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que una sección al frente del camino de acceso se encuentra en zona habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), y el resto cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).
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 se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política es de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal, en donde está permitido desarrollar usos urbanos, los cuales se ajustarán de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes del Municipio de Querétaro.
7. Con base en lo referido en los antecedente anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201700290 de fecha 16 de enero de 2017, en el cual se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Espacio Abierto (EA), y que con base a la ubicación y al uso pretendido, se determina no viable ubicar un condominio con 10 viviendas, toda vez que lo pretendido está considerado como uso prohibido, conforme a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.
8. La Parcela en estudio se localiza en una zona en proceso de desarrollo al oriente de la ciudad, con en la que se prevé su consolidación a mediano plazo, con proyectos habitacionales de tipo residencial y residencial medio con densidades de población de 200 y 300 Hab/Ha, como el fraccionamiento Lomas del Campanario Norte de reciente autorización, con conexión hacia el fraccionamiento Hacienda El Campanario y al norte con los Fraccionamientos El Refugio, La Cima y La Vista Residencial, que se integran al sur con la Avenida de Los Beatos, y al norte con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, lo que ha modificado paulatinamente la estructura urbana de los predios del ejido La Purísima, entre las que se encuentra el predio en estudio colindantes con predio considerados para uso habitacional y de servicios, con características similares a las del predio en estudio.
9. El predio en estudio tiene acceso a través del camino intermedio entre las Comunidades de El Pozo y La Purísima, vialidad desarrollada en dos carriles a contraflujo, a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, misma que no

cuenta con banquetas ni alumbrado público, y así mismo no se tiene información sobre la infraestructura existente en la zona.

10. Referente al proyecto que el promotor pretende desarrollar en el predio en estudio, corresponde a un conjunto habitacional con 10 viviendas en la parte posterior, a las que se accesa a través de una vialidad lateral interna y que considera un espacio para servicios comunes en la parte central de las viviendas, que incluye áreas verdes, áreas de esparcimiento y espacios para cajones de estacionamiento de visitas.

Conforme a la petición presentada, para el desarrollo de su proyecto el promotor requiere de una densidad de población de 200 hab./ha., que le permita ubicar un conjunto habitacional con 10 viviendas en una superficie de 12,939.897 m².

11. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que en la parcela en estudio no cuenta con construcción en su interior, contando con acceso a través de la vialidad que conecta con la Comunidad de la Purísima, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación frente al predio, la cual carece de banquetas y guarniciones, sobre la vialidad de acceso a la comunidad de La Purísima al poniente del predio se genera una entremezcla de usos tanto habitacionales, como comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, aunado a lo señalado, si bien no se observó la existencia de servicios al interior de la Parcela, al poniente en la comunidad se cuenta con dotación de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo sobre la vialidad que da acceso a la Parcela se cuenta con servicio de transporte público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera Técnicamente Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 055 002, superficie de 12,939.897 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para llevar a cabo un desarrollo habitacional con 10 viviendas.

Lo anterior dado que se pretende incorporar la fracción de la parcela para un desarrollo habitacional, en virtud del crecimiento que se viene generando en la zona y el desarrollo que se ha venido dando gradualmente por lo que se considera que el uso propuesto no generará un efecto negativo en la zona, integrando a su vez de manera ordenada el crecimiento de la misma, en un sitio que cuenta con las características y la infraestructura vial y de servicios que permiten soportar el uso de suelo solicitado, y en donde las parcelas colindantes cuentan con uso de suelo habitacional y de servicios, con lo que se logra dar continuidad a lo señalado por el Plan Parcial, y en donde adicionalmente el Programa de Ordenamiento Ecológico, contempla a la Parcela para el desarrollo de actividades urbanas; sin embargo previo al desarrollo de su proyecto, el promotor deberá garantizar la dotación de infraestructura vial y urbana que requiera para su ejecución, misma que deberá ser instalada a costa del solicitante, lo que incluya acciones en la vialidad para su integración hacia las vialidades de los desarrollos en proceso, que incluya la dotación de banquetas y habilitación de alumbrado público de acuerdo con los parámetros que le indique la Secretaría de Servicios Públicos municipales, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes en el sitio, en congruencia con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, por lo que adicionalmente con la modificación de uso de suelo se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes de la zona, con lo que se eviten desplazamientos fuera del sitio y adicionalmente repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal, la cual depende de la Dirección de Atención Ciudadana los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Previo al desarrollo de su proyecto, debe garantizar el acceso al predio a través de una vialidad que cuente con los servicios de infraestructura vial y urbana, tales como (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, los cuales deberán ser proporcionados por el promotor 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.
- Previo al desarrollo de su proyecto, se deberá presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a

través de los lotes colindantes. Así mismo debe considerar el proyecto para el desalojo de los escurrimientos pluviales en la zona, para lo cual se deberá coordinar con la Dirección de Obras Públicas Municipales.

- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor debe participar de manera proporcional, en la rehabilitación de la vialidad denominada Avenida de la Salvación, para lo cual el propietario se debe coordinar, con la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Obras Públicas Municipales a fin de que le indiquen su participación en la misma, debiendo el propietario presentar evidencia de cumplimiento a lo que le sea señalado por dichas instancias, previo a llevar cualquier tipo de trámite.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación...

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el 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 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 a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, 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 27 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. (H2), para el predio identificado como Fracción 1, de la Fracción 1, de la Parcela 7 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La propietaria 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 hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

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 a la Persona Moral denominada "Inmobiliaria Operadora Baluarte", 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 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento el Incremento de Densidad de Población, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.
8. El 06 de marzo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Alberto Barba Puebla, Apoderado Legal de la empresa mercantil “Vive Tecnología”, S.A. de C.V., mediante el cual solicitó el incremento de densidad de población para la construcción de 480 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de

Suelo a .875, del Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo a 6.5, y de la altura máxima de construcción a 78 metros, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 062/DAI/2018, acreditando la propiedad del predio, así como el poder del promovente, a través de los siguientes instrumentos públicos:

- 8.1 Escritura pública número 38,830 (treinta y ocho mil ochocientos treinta), del 7 siete de junio de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 30 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Iván Lomelí Avendaño, consistente en el Contrato de Compraventa del predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.
- 8.2 Escritura Pública número 38,831 (treinta y ocho mil ochocientos treinta y uno), del 7 siete de junio de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 30 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Iván Lomelí Avendaño, consistente en el poder que otorgan la Sociedad Mercantil denominada "Vive Tecnología", S.A. de C.V. a favor de los CC. Alberto Barba Puebla, Roberto Armando Castañeda Peña, José Armando Vergara Anaya, Rodrigo Armando Castañeda Baeza, Antonio Trejo Zamora y Ma. Guadalupe Camacho Hernández, respecto del predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.
- 8.3 Escritura Pública No. 39,946 (treinta y nueve mil novecientos cuarenta y seis), del 03 tres de agosto de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 30 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Iván Lomelí Avendaño, consistente en la autorización para realizar los trámites y demás gestiones que los compradores realicen por si o por interpósita persona, ante todo tipo de autoridades administrativas y/o judiciales, ya sean Municipales, Estatales y/o Federales, respecto al inmueble en cuestión.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/399/2018 del 09 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; 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 C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Incremento de Densidad de Población, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. Alberto Barba Puebla; Representante Legal de la empresa mercantil "Vive Tecnología", S.A de C.V., solicita **el incremento de densidad de población así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo a .875, Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo a 6.5, y altura máxima de construcción a 78 metros, así como la autorización para que el 70% de la superficie del terreno se destine a uso comercial y de servicios, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150; colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.**

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150, colonia San Pablo, a favor de "Vive en Tecnología", Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 38,830 de fecha 7 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 14,279.56 m²

3. Mediante escritura 38,831 de fecha 7 de junio de 2016, la Sociedad Mercantil "Vive en Tecnología" Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga Poder general para pleitos y cobranza, actos de administración entre otros, a favor del C. Alberto Barba Puebla.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 012/0002, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

5. No obstante, con fecha 13 de septiembre de 2016, el H. Ayuntamiento, autorizó en sesión de Cabildo, el incremento de densidad de población de 600 hab./ha a 1200 hab./ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo a .75, del Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo a 4.5 y de la altura máxima de construcción a 78 metros, así como la autorización para que el 70% de la superficie del terreno se destine a uso comercial y de servicios, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150; colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.

Es de destacar que no se cuenta en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, información de que se llevará a cabo el pago de derechos por la autorización otorgada, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Finanzas, toda vez que se cuenta con publicación de dicha autorización, mediante la gaceta municipal número 28 de fecha 3 de noviembre de 2016.

6. El predio se localiza en una zona en proceso de consolidación, en la que predomina la vivienda tipo popular (fraccionamientos Girasoles y lotes del Barrio San Pablo), con la distribución de diversos desarrollos habitacionales, así como lotes unifamiliares con superficies variables, y de tipo medio como los fraccionamientos Rinconada San Joaquín y Residencial los Fresnos, con vivienda heterogénea. Así mismo, dada su ubicación sobre una vialidad primaria urbana, el predio tiene la opción de actividades diversas dada su cercanía con edificaciones comerciales y de oficinas (como el Edificio Corporativo Blanco), servicios educativos como el Tecnológico de Monterrey Campus Querétaro, así como servicios y hospedaje, gasolineras, entre otros.

7. De consulta al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla en su Eje 3, 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.

8. En lo que se refiere al número de viviendas para el proyecto, de conformidad a la normativa del citado instrumento de población, al estar ubicado en un uso Comercial y de Servicios, estaría en posibilidad de desarrollar su proyecto con una densidad de población de hasta 600 Hab./Ha. (H6) y la superficie de 14,279.56 m2 con que cuenta el predio, es posible desarrollar en el predio hasta 171 viviendas, siendo que con la densidad de población de 1,200 hab./ha., otorgada mediante acuerdo de cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, el promotor podría desarrollar su proyecto con 343 viviendas, lo que equivale a un incremento de 172 viviendas adicionales, sin embargo actualmente el promotor pretende llevar a cabo un proyecto para 480 viviendas, para lo cual requiere una densidad de población de 1680 hab./ha.

9. Respecto a los parámetros del desarrollo, el promotor señala en su petición que pretende llevar a cabo un proyecto bajo el esquema de edificación vertical, sin que presente una propuesta específica y distribución de su partida arquitectónica, para lo cual requiere modificar la normatividad aplicable para el predio, proponiendo para su proyecto, los siguientes parámetros:

Concepto	Normatividad	Autorización mediante Acuerdo de Cabildo	Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.75	0.87	+ 0.125
Coefficiente de utilización de suelo (CUS)	3.6	4.5	6.5	+ 2.0

10. Adicionalmente solicita la autorización para que el 70% de la superficie del terreno se destine a uso comercial, haciendo notar que la distribución del proyecto y usos internos, dependen del desarrollo del proyecto específico que presente el promotor, el cual debe dar cumplimiento a los parámetros de coeficientes y altura que le sean autorizados.

11. Lo anterior toda vez que el promotor no presenta propuesta alguna de proyecto a desarrollar, que permita analizar la distribución de las viviendas en relación a los usos comerciales y de servicios que pretenda establecer en el predio, así como porcentajes de construcción por actividad, el cual debe dar cumplimiento a lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

12. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se encuentra sin desarrollar, contando con un cercado perimetral de malla ciclónica, contando con una ligera pendiente ascendente en sentido sur a norte, encontrándose el predio sin construcción en su interior, contando con frente a la prolongación de Avenida Tecnológico, vialidad desarrollada a base carpeta asfáltica, misma que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto en buen estado de conservación, adicionalmente en la colindancia sur del predio, se ubica la vialidad denominada San Joaquín, desarrollada a base de empedrado, misma que cuenta con una sección menor y que comunica al poniente con un desarrollo habitacional.

Adicionalmente se observó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando con el paso de transporte público de flujo continuo en la zona, presentando el predio una topografía

ascendente en sentido sur – norte contando con pendientes variables, vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, careciendo el predio de servicios para su desarrollo, observando servicios de infraestructura instalados en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera **Viable el incremento de densidad de población para la construcción de 137 viviendas adicionales, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo a .875, Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo a 6.5, y altura máxima de construcción a 78 metros, así como la autorización para que el 70% de la superficie del terreno se destine a uso comercial y de servicios, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150; colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, de así considerarlo el H. Ayuntamiento**, y en caso de autorizar lo solicitado, se debe condicionar 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.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- El promotor debe pagar previamente los derechos por autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, o presentar el cumplimiento de pago correspondiente, ante la Secretaría del Ayuntamiento y/o Secretaría de Finanzas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento

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

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

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

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

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 dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 28 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 10 del presente Instrumento.

SEGUNDO. El petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión técnica citada en el Considerando 10 del presente Acuerdo, así como a las indicaciones 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.

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

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. El promotor deberá de coordinarse 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 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la empresa mercantil "Vive en Tecnología" 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 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 24 de abril de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard de las Ciencias s/n, Col. Santa Fe, Juriquilla, identificado con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

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

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

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

Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard de las Ciencias s/n, Col. Santa Fe, Juriquilla, identificado con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. El 15 de marzo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. María Friné Hernández Lemus, mediante el cual solicitó el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard de las Ciencias s/n, Col. Santa Fe, Juriquilla, identificado con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

10. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

10.1 Escritura Pública número 27,431 (veintisiete mil cuatrocientos treinta y uno), del 11 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, consistente en el contrato de compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/597/2018 del 10 de abril de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard de las Ciencias s/n, Col. Santa Fe, Juriquilla, identificado con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento la **C. María Friné Hernández, solicita, cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios y densidad habitacional de 1,000 hab./ha., incremento en la altura máxima permitida a 75 metros, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 A 6, así como las restricciones laterales y posterior, para los predios ubicados en Boulevard de Las Ciencias S/N, fracciones 17 y 18 del predio denominado Jurica Rancho Largo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

2. Mediante escritura número 27,431 de fecha 11 de junio de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Notaria del Querétaro, se acredita la propiedad de los predios identificados como lote 17 y 18, provenientes del resto del predio ubicado en la carretera a San Luis Potosí, denominado “Jurica Rancho Largo”, a favor de la Lic. María Friné Hernández Lemus, Escritura de la que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser cotejada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

3. 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 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS), haciendo notar que considera el paso de un escurrimiento pluvial, que atraviesa el predio en sentido norte – sur en la parte central del mismo, por lo que será necesario que se lleven a cabo los estudios hidráulico e hidrológicos necesarios que permitan conocer los posibles riesgos que se pudiesen generar al interior del predio y en sus alrededores, a fin de que se tomen las acciones correspondientes que permitan llevar a cabo las obras necesarias para prevenir cualquier tipo de riesgo.

Así mismo de revisión a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, para los predios con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), considera los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de

Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, Altura máxima de construcción de 21 metros o seis niveles de construcción, señalando una restricción de construcción de dos metros al frente del predio, sin restricciones en la parte posterior y laterales.

4. Respecto al predio en estudio, se ubica al Norte de la ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, donde el uso de suelo predominante es habitacional de tipo residencial y residencial medio, con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad que sirven para dotar de servicios a los habitantes de la zona, con acceso al predio por el Boulevard de las Ciencias, vialidad de carácter regional que sirve de enlace al oriente con la zona de Juriquilla, en la que se encuentran diversos fraccionamientos con un carácter residencial y densidades de población de 50 a 400 hab/ha (fraccionamientos Juriquilla Santa Fe, Valle de Juriquilla, Jurica Tolimán), menor a la pretendida, colindante a su vez con instituciones educativas de nivel superior, y así mismo al poniente colinda con un área considerada como camino real sin uso actual intermedia entre los predios y lotes del fraccionamiento Juriquilla Santa Fe.

5. En lo que se refiere a la petición del promotor, se hace notar que si bien solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), los predios cuentan actualmente con dicho uso de suelo asignado, por lo que no requiere de la modificación del mismo para su proyecto, lo que le permite desarrollar un proyecto habitacional con una densidad de población de 600 Hab./Ha., por lo que dada la superficie de 1836.115 m² con que cuenta la poligonal se podrían desarrollar 22 viviendas, siendo que con el incremento de densidad de población de 1,000 Hab./Ha, estaría en posibilidad de desarrollar hasta 36 viviendas, lo cual representa un incremento de 14 viviendas adicionales respecto a las que podría realizar actualmente.

6. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el promotor pretende se modifique el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 6, modificación así como la altura máxima de construcción permitida de 21 metros a 75 metros, y la eliminación de restricciones de construcción, establecidas en la normatividad por zonificación respecto al uso de suelo con que cuenta el predio en estudio, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	6.00	+ 2.4
Altura máxima de construcción	21.00 metros	75.00 metros	+ 54.00 metros
Restricción Frontal	2.00 metros	0.00 metros	- 2.00 metros

7. En lo que se refiere al proyecto de la edificación a desarrollar, el promotor no presenta una propuesta específica con la partida arquitectónica de la construcción, que permita verificar sus características y limita su análisis para verificar el cumplimiento a la normatividad aplicable y a los lineamientos del Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento, así como de los servicios de infraestructura complementaria que pudiera requerir para su proyecto, lo que incluye elementos de incorporación vehicular hacia el predio, estudios de contexto urbano, al encontrarse en una zona con edificaciones verticales con menor altura a la pretendida, no obstante contar con dimensiones similares de terreno, así como factibilidades de servicios para el número de viviendas pretendida, superior a la establecida en la zona.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio, se encuentra libre de construcciones en su interior, contando con vegetación seca y algunos arbustos ubicados de manera diseminada al interior del predio, el cual cuenta con frente al Boulevard de Las Ciencias, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que cuenta con seis carriles en buen estado de conservación, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura y servicios, así mismo al frente del predio se carece de banquetas, sin embargo cuenta con guarniciones de concreto que se encuentran en regular estado de conservación, contando el predio en su frente con delimitación a base de malla ciclónica.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **La Secretaría de Desarrollo Sostenible considera técnicamente Viable, de así considerarlo el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población a 1,000 hab./ha. así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 A 6 e incremento de altura máxima permitida de 21 metros a 75 metros de altura, para la poligonal conformada por las fracciones 17 y 18 del predio ubicado en**

Boulevard de Las Ciencias s/n, identificadas con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento considere viable lo solicitado, es necesario se condicione a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, 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 el 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.
- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios 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 se 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 un estudio hidráulico e 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 a 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 Municipal.
- 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.
- Debe respetar las restricciones de construcción correspondientes para el predio, a fin de que no se genere un impacto social negativo en la zona.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad Municipal 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, 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.
- El promotor debe llevar a cabo los trabajos necesarios para realizar la sección de banquetta correspondiente al frente del predio, así como rehabilitar la guarnición existente al frente del predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, los promotores se deben coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen 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.
- 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 a la modificación del cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2744/2018 de fecha 18 de Abril 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.”

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard de las Ciencias s/n, Col. Santa Fe, Juriquilla, identificado con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018, en el punto 4, 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 Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard de las Ciencias s/n, Col. Santa Fe, Juriquilla, identificado con las claves catastrales 140104201001188 y 140104201001189, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad a la opinión Técnica, señalada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, así como a las condicionantes impuestas por 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, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen 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.

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

SEXTO. 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, aprovechamientos y/o contribuciones que genere 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, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

SÉPTIMO. El propietario deberá de presentar un estudio hidráulico e 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 a 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 Municipal.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la C. María Friné Hernández Lemus."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE ABRIL DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3 de esta ciudad, identificadas con Clave Catastral 14 01 084 01 152 001, 14 01 084 01 152 002 y 14 01 084 01 152 003; Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 19 de enero de 2017, signado por ciudadanos Samuel, Jaime y Alfredo, todos ellos de apellidos Palacios Alcocer y el Lic Mariano Palacios González en representación del Dr. Mariano Palacios Alcocer, solicitan el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 habitantes por hectárea (H2S) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 habitantes por hectárea y de Servicios (H4S), respecto de los predios identificados en las fracciones a, b, y c, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 06/DAI/2018.
5. Mediante Escritura pública número 25,419 de fecha 04 de febrero de 2014 pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, notario Titular a la notaría pública número 25 de esta ciudad, mediante la cual se acredita la representación legal del ciudadano Mariano Palacios González.
6. Mediante escritura pública número 11,407 de fecha 07 de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, notario Titular a la notaría pública número 29 de esta ciudad, mediante la cual se acredita el contrato de permuta celebrado con el Municipio de Querétaro
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/142/2017 de fecha 31 de enero de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, remitiéndose la opinión número 41/18 mediante el oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0358/2018, relativa al Cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y servicios (H4S) para las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicados en Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3 de esta ciudad, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Samuel, Jaime y Alfredo, todos ellos de apellido Palacios Alcocer y el Lic. Mariano Palacios González en representación del Dr. Mariano Palacios Alcocer solicita el Cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y servicios (H4S) para las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicados en Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3 de esta ciudad, predios identificados con claves catastrales 14 01 084 01 152 001, 14 01 084 01 152 002 y 14 01 084 01 152 003; Delegación Municipal Epigmenio González.

2. A través de la Escritura 25,419 de fecha 4 de febrero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Público de la Notaría Pública número 25 de esta demarcación notarial, el Dr. Mariano Palacios Alcocer otorga Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y Riguroso dominio en favor del Lic. Mariano Palacios González.
3. Mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 11 de noviembre de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la permuta de una superficie de 7,556.73 m², correspondiente a fracciones de diversos lotes pertenecientes al fraccionamiento Villas de Oriente, afectados por el proyecto de rehabilitación y ampliación de la estructura vial de la carretera México - Querétaro, en un tramo de la Avenida Constituyentes por diversos predios propiedad del municipio de Querétaro ubicados en los fraccionamientos "Ampliación El Refugio 3" y "La Vista Residencial".
4. Derivado de lo señalado en el punto anterior, los solicitantes justifican la propiedad de los predios en estudio, mediante Escritura 11,407 de fecha 7 de diciembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público número 29 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar entre otros actos, el Contrato de Permuta respecto de las fracciones del predio en estudio; señaladas en el antecedente 3 del presente documento, con lo que se acredita la propiedad a favor de los CC. Samuel, Jaime y Alfredo, todos ellos de apellido Palacios Alcocer y el Lic. Mariano Palacios González en representación del Dr. Mariano Palacios Alcocer, de la propiedad de las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicados en Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, bajo los folios 530655/0002, 530656/0002 y 530657/002 con fecha 22 de diciembre de 2017.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, las fracciones en estudio, cuentan con las siguientes superficies:

Fracción 1: 23,611.149 m²
 Fracción 2: 1,087.378 m²
 Fracción 3: 2,821.443 m²

5. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 009/0002, se observó que las fracciones en estudio cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
6. Así mismo de revisión al plano de lotificación autorizado del fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", se verificó que el Lote 1 de la Manzana 2, del cual se desprenden las fracciones en estudio, forma parte de las áreas donadas al Municipio para Equipamiento Urbano, por lo que las fracciones en permuta corresponde a áreas destinadas para Equipamiento Urbano bajo la modalidad de Equipamiento Institucional (EI).
7. No obstante lo señalado en el punto anterior, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de noviembre de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2), para las tres fracciones del predio propiedad del municipio de Querétaro identificado como Lote 1 de la Manzana 2 del fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, que en conjunto conforman una superficie de 27,519.27 m².
8. El fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 se encuentra en una zona en proceso de desarrollo con los fraccionamientos El Refugio, La Vista Residencial y La Cima, con construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, con densidades de población de 200 a 400 hab./ha., y edificaciones de tipo vertical y horizontal, con áreas comerciales y de servicios en su interior y en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra.
9. De acuerdo con la petición de los particulares, solicitan se lleve a cabo la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), asignado a los predios a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), con lo que pretenden dar un mayor aprovechamiento, sin que presenten una propuesta del proyecto a desarrollar, el cual debe dar de cumplimiento con la normatividad aplicable, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, conforme a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria del fraccionamiento.
10. Para el caso de considerar en su proyecto el uso habitacional, con la densidad de población de 200 Hab./Ha. asignada a las fracciones en estudio, dada la superficie total de 27,519.97 m² conformada por las fracciones en estudio, se podrían desarrollar 110 viviendas, por lo que con el uso de suelo solicitado de 400 Hab./Ha. y Servicios, se estaría en posibilidad de desarrollar hasta 220 viviendas, lo cual representa un incremento en el 100% de viviendas de las que podrían autorizarse con la densidad actual asignada, además de la posibilidad de llevar a cabo actividades comerciales y/o de servicios en el sitio.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que las fracciones en estudio, se encuentran actualmente sin construcción, contando en su interior con vegetación a nivel de arbustos y algunos árboles ubicados de manera diseminada, contando el fraccionamiento con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo la vialidad que da frente a los predios, se desarrolla a base de carpeta asfáltica, misma que se encuentra en buen estado de conservación, sin embargo, no se cuenta con banquetas al frente de los predios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera Viable el Cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y servicios (H4S) para las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3 de esta ciudad con superficie de 14 01 084 01 152 001, 14 01 084 01 152 002 y 14 01 084 01 152 003; Delegación Municipal Epigmenio González, de así considerarlo pertinente el H. Ayuntamiento, no obstante de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe 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, licencia de construcción, licencia de ejecución de obras de urbanización etc. Que se requieran para desarrollar su proyecto, para lo cual debe dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, 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 ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo sus proyectos ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto específico a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- El propietario del predio debe dotar 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 o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, 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.
- 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.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Presentar 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.
- Toda vez que únicamente se solicita el cambio de uso de suelo, los parámetros normativos a aplicar para el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el sitio, corresponderán a los parámetros señalados para el uso origen el cual será de 200 hab./ha. (H2), por lo que en caso de requerir parámetros normativos diferentes, se debe solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento, la modificación de los mismos.
- 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.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo se debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento. El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento....”.

8. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 6, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1672/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3 de esta ciudad identificadas con Clave Catastral 14 01 084 01 152 001, 14 01 084 01 152 002 y 14 01 084 01 152 003; Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 36 del orden del día, por mayoría 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 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para las fracciones 1, 2 y 3, resultantes de la subdivisión del lote 1 de la manzana 2, ubicado en la Avenida Prolongación Eurípides del Fraccionamiento El Refugio 3, Etapa 3 de esta ciudad identificadas con Clave Catastral 14 01 084 01 152 001, 14 01 084 01 152 002 y 14 01 084 01 152 003; Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Los peticionarios deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opinión Técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales 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 2018, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de las liquidaciones correspondientes al pago de derechos generados.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a los ciudadanos Samuel, Jaime y Alfredo, todos ellos de apellidos Palacios Alcocer y al Dr. Mariano Palacios Alcocer...”.

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**

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Inmobiliaria Karuka 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 **Privada de Santa Eva** ubicado en Avenida San Miguel No. 6052, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número DDU/DU/1558/2007 de fecha 26 de marzo de 2007, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 106 áreas para viviendas
2. Mediante Oficio No. DDU/DU/4923/2007 de fecha 28 de agosto de 2007, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Privada de Santa Eva ubicado en, Avenida San Miguel No.6052 Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor 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 \$48,831.92 (Cuarenta y ocho mil ochocientos treinta y uno pesos 92/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G-0923156 de fecha 11 de septiembre de 2007, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Inmobiliaria Canarios, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Privada de Santa Eva
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Privada de Santa Eva de fecha 18 de enero de 2010, signada por el Ing. Sergio Loustaunau Velarde Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Privada de Santa Eva ubicado en, ubicado en Avenida San Miguel No.6052, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 18 de octubre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de, Inmobiliaria Karuka S.A. de C.V y el Presidente C.Elma Lila Chulin Canul, y el Secretario C. Daniel Garcia Maldonado de Asociación de Privada Santa Eva, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Privada de Santa Eva** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/DU/4923/2007 de fecha 28 de agosto de 2007, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Inmobiliaria Karuka 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 **Privada de Santa Rosa** ubicado en Avenida San Ariel No. 5235, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número DDU/DU/220/2007 de fecha 18 de enero de 2007, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 106 áreas para viviendas*
2. *Mediante Oficio No. DDU/DU/1943/2007 de fecha 16 de abril de 2007, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Privada de Santa Rosa ubicado en, Avenida San Ariel No.5235 Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor 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 \$49,985.08 (Cuarenta y nueve mil novecientos ochenta y cinco pesos 08/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G-645165 de fecha 17 de abril de 2007, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Inmobiliaria Canarios, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Privada de Santa Rosa.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Privada de Santa Rosa de fecha 15 de diciembre de 2009, signada por el Ing. Sergio Loustaunau Velarde Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Privada de Santa Rosa ubicado en, ubicado en Avenida San Ariel No. 5235, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 18 de octubre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de, Inmobiliaria Karuka S.A. de C.V y el Presidente C.Luis Roberto Luna Pacheco, y el Secretario C. María Elena Martínez Botello de Asociación de Privada Santa Rosa, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Privada de Santa Rosa** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/DU/1943/2007 de fecha 16 de abril de 2007, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

A t e n t a m e n t e
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo
Gerente de Planeación y Desarrollo
Bufette Profesional de Construcción, 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 **Marques de Bellamar** ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 642, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC 201600094 de fecha 09 de agosto de 2016, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, conformado por 99 viviendas*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/6184/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de uno años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Marques de Bellamar ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 642, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 \$38,675.56 (Treinta y ocho mil seis cientos setenta y cinco pesos 56/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-7857199 de fecha 25 de enero 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 23 de junio de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Gerente de Planeación y Desarrollo de. Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. La infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al condominio Marques de Bellamar*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio denominado Marques de Bellamar ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 642, Fraccionamiento Real del Marques de fecha 20 de diciembre de 2017, signada por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica 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 Marques de Bellamar ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 642, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor 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 19 de enero de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Gerente de Planeación y Desarrollo, Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo y por parte de la Asociación el Presidente C. Alejandro Toledo Flores y Secretario. C Miguel Ángel Terán del Río de la asociación del Condominio Marques de Bellamar A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Marques de Bellamar** ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 642, Fraccionamiento Real del Marques reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COU/FC/6184/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, la cual tendrá vigencia de 1 (UNO) años 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.

A t e n t a m e n t e
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo
Gerente de Planeación y Desarrollo
Bufette Profesional de Construcción, 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 **Marques de Monreal** ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 602, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC 201500066 de fecha 06 de agosto de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, conformado por 108 viviendas*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/0884/2016 de fecha 11 de marzo de 2016, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de uno años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Marques de Monreal ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 602, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 \$40,049.81 (Cuarenta mil cuarenta y nueve pesos 81/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-5418826 de fecha 05 de abril de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Gerente de Planeación y Desarrollo de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. La infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al condominio Marques de Monreal.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio denominado Marques de Monreal ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 602, Fraccionamiento Real del Marques de fecha 12 de julio de 2016, signada por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica 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 Marques de Monreal ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 602, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor 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 19 de enero de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Gerente de Planeación y Desarrollo, Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo y por parte de la Asociación el Presidente C. Alberto Alejandro Barriga Castillo y Secretario C. Leonardo Daniel Rodríguez Martínez asociación del Condominio Marques de Monreal A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Marques de Monreal** ubicado en la Avenida Marques de Montemayor No. 602, Fraccionamiento Real del Marques reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COU/FC/0884/2016 de fecha 11 de marzo de 2016, la cual tendrá vigencia de 1 (UNO) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

“... ACUERDO

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2017, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, Daniel Rodríguez Parada, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro, S. A. de C.V., solicita la **Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 2, Fase A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III”**, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 24,754-A de fecha 27 de abril de 1989, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría número 7, de la que es titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo la partida número 208 del Libro XCV de Comercio, con fecha 30 de noviembre de 1989, se hace constar la constitución de la sociedad denominada “Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública número 25,330 de fecha 25 de noviembre de 1989, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7, de la que es titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta de esta Demarcación Notarial; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo la Partida 34 del Libro 99-A, Tomo V de la Sección Primera de fecha 20 de febrero de 1990, se hace constar la comparecencia de los señores Juan Manuel Corona Acuña y Eugenio Urquiza Vázquez del Mercado, éste último por sí y ambos a nombre y representación de los señores Leticia Vázquez del Mercado Topete Viuda de Urquiza, Leticia, Gabriela, Estela y Eduardo, todos ellos de apellidos Urquiza Vázquez del Mercado; y por otra la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en dicho acto por el Lic. Mauricio Morales Portas; formalizando mediante dicho instrumento notarial el contrato de compraventa respecto del predio conocido como Predio “A”, que perteneciera a la fracción primera de un predio mayor ubicado al Norte de la Autopista México-Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 489,185.00 m2.

3. Mediante escritura pública número 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, se hace constar la comparecencia de “Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro”, S.A. de C. V., “Inmobiliaria Corporativa de Querétaro”, S. A. de C. V., “Inmobiliaria Colonial Los Arcos”, S. A. de C. V., “Núcleo Afra”, S. A. de C. V. y “Edi Técnica”, S. A. de C. V., manifiestan y por medio del presente instrumento otorga poder a favor del Arquitecto Eduardo Greco García Rousselon y del señor Eduardo Fernando García Tapia, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Para Actos de Administración.

4. Por acuerdo de fecha 26 de marzo de 1979, emitido por el titular de Gobierno del Estado de Querétaro, se concedió la autorización para realizar un fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Lomas de Carretas”, ubicado en el predio “A” del casco de Carretas. Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, en el Tomo CXIII de fecha 10 de mayo de 1979.

5. Por Acuerdo del Titular de Gobierno del Estado de Querétaro, de fecha 10 de noviembre de 1992, se reconoce Causahabencia a favor de Inmobiliaria S.J.T. del Valle de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable; y se autoriza el cambio de denominación del fraccionamiento de tipo residencial “Lomas de Carretas” por el de “Real de Carretas”, así como la Licencia para Ejecución de las Obras de Urbanización a la “Fase A” en su Primera Etapa del fraccionamiento (la cual consta de 15 Etapas), estableciendo que el fraccionamiento se divide en Fases A, B y C. Dicho acuerdo fue publicado en los Periódicos Oficiales del Estado “La Sombra de Arteaga”, Números 49 y 50 de fecha 26 de noviembre y 3 de diciembre del mismo año, respectivamente.

6. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de esta Demarcación Notarial, documento notarial inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el Folio Real número 39433/1 de fecha 26 de septiembre de 1996, se hizo constar la donación a favor del Municipio de Querétaro correspondiente a las áreas verdes de la “Fase A”, que comprenden una superficie de 27,196.53 m2, así como la superficie de 116,801.87 m2 correspondiente a vialidades,

7. Por Acuerdo del Titular de Gobierno del Estado de Querétaro, de fecha 15 de diciembre de 1993, se otorga la renovación de la Licencia para Ejecutar las Obras de Urbanización de la “Fase A”, primera etapa del fraccionamiento denominado “Real de Carretas”, dicho acuerdo fue publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, en el Tomo CXXVII de fecha 7 de julio de 1994.

8. Mediante oficio No. DUV-973/94 de fecha 21 de junio de 1994, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, emitió el visto bueno al proyecto de Relotificación de la fase "A" del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Milenio III".
9. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 28 de noviembre de 1994, se autoriza la nomenclatura de calles para la "Fase A" del fraccionamiento denominado "Real de Carretas".
10. Mediante oficio No. DUV-103/96 de fecha 8 de febrero de 1996, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, emitió el visto bueno al proyecto de Relotificación de la fase "A" del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Milenio III".
11. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 8 de abril de 1996, se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes, Relotificación de la "Fase A" del Fraccionamiento "Real de Carretas" y cambio de denominación del fraccionamiento a "Milenio III".
12. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 11 de agosto de 1997, se autorizó la modificación de quince etapas en que se dividió la Fase A del fraccionamiento Milenio III en dos secciones, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de la Sección I de la Fase A del Fraccionamiento en comento.
13. Mediante Escritura Pública número 39,187 de fecha 19 de febrero de 1999, emitida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real número 39433/2 de fecha 31 de Enero del 2000 se hace constar la comparecencia del Arq. Eduardo Fernando García Tapia, en su carácter de apoderado legal de Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable; Inmobiliaria Colonial Los Arcos, Sociedad Anónima de Capital Variable; Núcleo Afra, Sociedad Anónima de Capital Variable y Edi Técnica, Sociedad Anónima de Capital Variable; transmiten la propiedad a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de las siguientes superficies: 2,236.00 m2 por concepto de áreas verdes y 1,901.67 m2 por concepto de vialidades de la Fase A y el complemento de 1,596.36 m2 de vialidades de la Fase B, ello por la Relotificación del fraccionamiento Milenio III, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
14. Mediante oficio número DDU/DU/3676/2003 de fecha 25 de junio de 2003, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emite el dictamen técnico para la Relotificación de las dos secciones de la fase A del fraccionamiento Milenio III.
15. Mediante Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2003, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la Relotificación de la "Fase A" del fraccionamiento "Milenio III", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debido a que es necesaria para adecuar el proyecto a la topografía del terreno.
16. Mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/252/2008 de fecha 22 de abril de 2008, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, se aprobó el dictamen correspondiente a las instalaciones de alumbrado público, del fraccionamiento "Milenio III", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
17. Mediante oficio número AVP/201/2008 de fecha 12 de mayo de 2008, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales aprobó el Dictamen de Áreas Verdes para la Sección 1, "Fase A", del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
18. Mediante oficio No. VE/0204/2009 de fecha 11 de febrero de 2009, la Comisión Estatal de Aguas, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 178 viviendas ubicadas en la Sección 2 Fase "A" del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
19. Mediante Acuerdo de cabildo de fecha 21 de julio de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa de las Normas Técnicas Complementarias del fraccionamiento "Milenio III", en sus fases "A" y "B", de acuerdo a lo establecido en el plan parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
20. El promotor presenta copia de los proyectos autorizados de electrificación con número de aprobación 3013/2009 de fecha 30 de julio de 2009, por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
21. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/3705/2009 de fecha 12 de agosto de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación de la "Fase A" del fraccionamiento denominado "Milenio III", debido a un cambio en los límites de las secciones que componen la Fase "A" del fraccionamiento.
22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió Acuerdo de fecha 7 de enero de 2010, para la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III, Fase A", de la

Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debido a un Reseccionamiento de las superficies de la "Fase A" del fraccionamiento, debido a un cambio en los límites de las Secciones 1 y 2 del mismo fraccionamiento, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS MILENIO III FASE A		
Concepto	Superficie (M2)	Porcentaje
Área Vendible	308,558.93	60.02%
Área de Vialidad	108,613.07	21.13%
Área de Donación	11,062.10	2.15%
Áreas Verdes	31,702.13	6.17%
Equipamiento Urbano	8,420.00	1.64%
Área Reserva del Fraccionador	45,698.32	8.89%
Área Total	514,054.55	100.00%

CUADRO DE ÁREAS MILENIO III FASE A SECCIÓN 1		
Concepto	Superficie (M2)	Porcentaje
Área Vendible	249,150.12	61.67%
Área de Vialidad	93676.48	23.19%
Área de Donación	0.00	0.00%
Áreas Verdes	45,698.32	3.83%
Equipamiento Urbano	0.00	0.00%
Área Reserva del Fraccionador	45,698.32	11.31%
Área Total	403,981.11	100.00%

CUADRO DE ÁREAS MILENIO III FASE A SECCIÓN 2		
Concepto	Superficie (M2)	Porcentaje
Área Vendible	59,408.81	53.97%
Área de Vialidad	14,936.59	13.57%
Área de Donación	11,062.10	10.05%
Áreas Verdes	16,245.94	14.76%
Equipamiento Urbano	8,420.00	7.65%
Área Reserva del Fraccionador	0.00	0.00%
Área Total	110,073.44	100.00%

23. Mediante oficio No. SSPM/DTM/IT/538/2010 de fecha 22 de marzo de 2010, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, complementando al oficio SSPM/DT/IT/162/2006, relacionado al Dictamen Técnico de Factibilidad Vial del fraccionamiento "Milenio III, Fase A y B" y derivado del análisis correspondiente y por acuerdo de la Mesa de Vialidades el promotor deberá dar cumplimiento a las acciones en él impuestas.

24. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Acuerdo de fecha 17 de mayo de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 2, Fase A, del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

25. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo y los Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 17 de mayo de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 2, Fase A, del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:

- Acuerdo Segundo: Comprobante de pago folio H0727521 de fecha 04 de agosto de 2010, relativo a los derechos de supervisión dela sección 2 del fraccionamiento, presenta oficio número SEDESO/DDU/CPU/FC/0820/2009 de fecha 23 de agosto de 2009, emitido por la entones Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el cual ampara el pago del impuesto por superficie vendible de la Sección 2.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 27 de junio de 2010, Año 1, Número 21 y publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIII, de fecha 27 de agosto de 2010, número 47 y Tomo CXLIII, de fecha 03 de septiembre de 2010, número 48.
- Transitorio Tercero: Escritura pública número 85, 935 de fecha 23 de junio de2011, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerra, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 4 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00215298/0008 de fecha 26 de julio de 2011, se protocoliza este Acuerdo.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/3638/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, emite el avance de las obras de urbanización del Fraccionamiento Milenio III, Sección 2, Fase A, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 la Sección 2, Fase A del fraccionamiento Milenio III cuenta con un avance estimado de 68.35 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,576,854.92 (Un millón quinientos setenta y seis mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 92/100 M.N.) correspondiente al 31.65 % de obras pendientes por realizar.

27. En cumplimiento a lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Póliza de Fianza número 2123623 de fecha 22 de agosto de 2017, emitida por Afianzadora Sofimex S.A. a favor del Municipio de Querétaro, por un monto correspondiente a la cantidad de \$1'576,854.92 (Un millón quinientos setenta y seis mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 92/100 M.N.) correspondiente al 31.65 % de obras pendientes por realizar.

28. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/4154/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017, emite la validación de fianza emitida por Afianzadora Sofimex S.A. a favor del Municipio de Querétaro, por un monto correspondiente a la cantidad de \$1'576,854.92 (Un millón quinientos setenta y seis mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 92/100 M.N.) correspondiente al 31.65 % de obras pendientes por realizar.

29. El promotor deberá obtener el Visto Bueno de la Coordinación Municipal de Protección Civil respecto al proyecto, a fin de verificar el cumplimiento en las medidas de seguridad y políticas en materia de protección civil para proteger y garantizar la integridad de terceros, así como evitar un riesgo a la población civil en la zona baja del área, con la presentación y/o actualización de lo siguiente para su validación:

- Estudio Hidrológico Integral de la zona que se pretenden desarrollar las obras de urbanización.
- Proyecto u obra de mitigación a realizar derivada del estudio Hidrológico Integral.
- Estudio Geotécnico.
- Estudio de la mecánica de suelos en el sitio.
- Dictamen de Impacto Ambiental favorable, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

30. En cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 2 fase A, del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA SECCIÓN 2 FASE A

\$ 3, 831,953.32. x 1.875% \$71,849.12

Total. \$71,849.12

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de la Sección 2 fase A, del fraccionamiento "Milenio III", la cantidad de \$5,530.772.

Mediante oficio número SAY/1769/2018, de fecha 26 de abril de 2018, se informa que el día 16 de marzo de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

La Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 2, Fase A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Milenio III", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** a la persona moral denominada Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A. de C.V., a través de su representante el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 2, Fase A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III”**, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no concluya las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

- La cantidad señalada en el **considerando 30**, Derechos de Supervisión de la Sección 2 fase A, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el **considerando 31**, relativo a los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de la Sección 2 fase A, del fraccionamiento.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro. Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El Desarrollador deberá Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Acuerdo, los avances de las acciones de mitigación vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para la Sección 2, Fase A del Fraccionamiento denominado “Milenio III”.
4. El Desarrollador deberá Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Acuerdo, el Visto Bueno de la Coordinación Municipal de Protección Civil respecto a las medidas de seguridad y políticas en materia de protección civil referidas en el punto 29 del Dictamen Técnico.
5. 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.
6. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. 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.
8. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

10. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
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 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
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 Villa Cayetano Rubio; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
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.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** a la persona moral denominada Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A. de C.V., a través de su representante el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Sección 2, Fase A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III”**, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no concluya las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las

obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

- La cantidad señalada en el **considerando 30**, Derechos de Supervisión de la Sección 2 fase A, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el **considerando 31**, relativo a los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de la Sección 2 fase A, del fraccionamiento.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro. Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

TERCERO. El Desarrollador deberá Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Acuerdo, los avances de las acciones de mitigación vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para la Sección 2, Fase A del Fraccionamiento denominado "Milenio III".

CUARTO. El Desarrollador deberá Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Acuerdo, el Visto Bueno de la Coordinación Municipal de Protección Civil respecto a las medidas de seguridad y políticas en materia de protección civil referidas en el punto 29 del Dictamen Técnico.

QUINTO. 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.

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

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica

NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banquetta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO TERCERO. 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 Villa Cayetano Rubio; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Arq. Eduardo Greco García Rousselon, representante legal de la persona moral denominada Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 03 DE MAYO DE 2018
A T E N T A M E N T E**

**MARÍA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
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.

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. Víctor Farid Mena Nader, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Grupo Desarrollador Santa Rosa”, S.A. de C.V., solicita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**MAGNOLIA**”, ubicado en Circuito Pizarra número 602, Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**75 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 22,776, de fecha 01 de agosto del 2006, pasada ante la fe de la Lic. Enrique Burgos Hernández, Titular de la Notaría Pública número 3 en San Juan del Río, Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con los folios reales 51440/6, 44338/7, 44340/7 y 51465/6 de fecha 11 de noviembre del 2006, en la se hace constar que Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable, adquirió los siguientes inmuebles, ubicados en Ex Hacienda de Juriquilla, Estado de Querétaro:

- a) El Predio denominado “Jurica San Juan”, con superficie de 320,866.30 M²
- b) El Predio denominado “Jurica Mirador”, con superficie de 352,609.70 M²; y
- c) El Predio denominado “Bella Vista”, con superficie de 505,329.20 M².

2. Mediante Escritura Pública número 20,547 de fecha 29 de septiembre de 2006, pasada ante la fe de la Lic. Salvador Thomas Landeros, entonces Adscrito a la Notaría Pública número 19, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio real número 51465/7, con fecha 22 de septiembre de 2008, en la cual Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable, protocolizó el deslinde catastral, con número de folio DMC2006171, para el predio denominado “**Jurica Bellavista**”, ubicado en la Ex Hacienda de Juriquilla, Estado de Querétaro, con una superficie de 537,337.508 m².

3. Mediante Escritura Pública número 20,548, de fecha 29 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Salvador Thomas Landeros, Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio real número 44340/8, de fecha 27 de marzo de 2008, en el cual Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable, protocolizo el deslinde catastral con número de folio DMC2006168 para el predio denominado “**Jurica Mirador**”, ubicado en la Ex Hacienda de Juriquilla, Estado de Querétaro, inmueble que ha quedado con una superficie de 316,090.980 m².

4. Mediante Escritura Pública número 20,550, de fecha 29 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Salvador Thomas Landeros, Adscrito a la Notaría Pública número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio real número 44338/8, de fecha 27 de marzo de 2008, en el cual Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable, protocolizo el deslinde catastral con número de folio DMC2006169 para el predio denominado “**Jurica San Juan**”, ubicado en la Ex Hacienda de Juriquilla, Estado de Querétaro, inmueble que ha quedado con una superficie de 319,304.931 m².

5. Mediante Escritura Pública número 24,505, de fecha 20 de febrero de 2008, pasada ante la fe del Lic. Estela Luz Gallegos Barredo, Adscrito de la Notaría Pública número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en los folios reales números 51440/9, 51465/8, 44340/8, 44338/9, de fecha 3 de diciembre de 2009, en el cual “Grupo Desarrollador Santa Rosa”, Sociedad Anónima de Capital Variable, hizo constar la protocolización del Acuerdo aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 ocho de agosto del 2006 dos mil seis, relativo a la autorización tanto de la modificación parcial del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, como del cambio de uso de suelo de protección ecológica en las modalidades de preservación ecológica agrícola y preservación ecológica de conservación, a uso habitacional, con densidad de 200 hab/ha, para los predios localizados en la Ex Hacienda Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, conocidos como “**JURICA SAN JUAN**”, “**JURICA MIRADOR**”, “**JURICA BELLAVISTA**” y “**JURICA ARROYO**”.

6. Mediante Escritura Pública número 30,535, de fecha 21 de agosto de 2009, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio real número 341212/1,

con fecha 23 de marzo de 2010, a solicitud de “Grupo Desarrollador Santa Rosa”, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante folio número 39/2009 de fecha 6 de febrero de 2009 se hizo constar la protocolización de la Fusión de 3 predios denominados “JURICA SAN JUAN”, “JURICA MIRADOR” y “JURICA BELLAVISTA”, quedando una superficie de 1,172,733.42 m².

7. Mediante Escritura Pública número 31,375, de fecha 18 de septiembre de 2012, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública número 6 de la Demarcación Notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por lo que se refiere al fraccionamiento de tipo residencial denominado “Juriquilla San Isidro II”, en el folio real número 341212/2, 341212/3, 341212/4, 341212/5 y 341212/6, por lo que se refiere al inmueble en cuestión, en el folio real número 466089/1, de fecha 15 de julio de 2013, a solicitud de Grupo Desarrollador Santa Rosa, S.A. de C.V., se hizo constar la protocolización de los siguientes documentos:

- a) Oficio número DDU/COPU/FC/7438/2008, de fecha 14 de octubre de 2008, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, en el cual se consideró Factible otorgar la Autorización al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado Juriquilla San Isidro II, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro;
- b) Acuerdo aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo residencial denominado Juriquilla San Isidro II, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro; y
- c) Oficio número DDU/COPU/FC/2607/2009, de fecha 5 de junio de 2009, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, en el cual se consideró Factible el resello del plano Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado Juriquilla San Isidro II, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

8. Mediante Escritura Pública número 32,566, de fecha 30 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública número 6 de la Demarcación Notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, por lo que se refiere al fraccionamiento de tipo residencial denominado Juriquilla San Isidro II, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, en el folio real número 341212/8 y 341212/9; por lo que se refiere al inmueble objeto de este instrumento, en el folio real número 466089/1, 466089/2, con fecha 16 de julio de 2013, a solicitud de Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable, se hizo constar la protocolización del Acuerdo aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de Obra de Urbanización y Nomenclatura de dicho fraccionamiento.

9. Mediante Escritura Pública número 22,775, de fecha 31 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Público número 3 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil número 32537 de fecha 16 de octubre de 2006, se hizo constar la Constitución de la empresa denominada Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable.

10. Mediante Escritura Pública número 31,138, de fecha 16 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Adscrito a la Notaría Pública 32 de esta demarcación de Querétaro, se otorga el poder al Ing. Victor Farid Mena Nader, quien cuenta con las facultades legales necesarias para celebrar y obligarse en los términos del presente instrumento.

11. La Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/1467/2015 de fecha 12 de junio de 2015, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Abedul y Magnolia, propuestos en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709581** autorizado en fecha 07 de agosto del 2017, dictaminó factible ubicar en el predio localizado en Circuito Pizarra número 602, Juriquilla San Isidro II, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, setenta y cinco (75) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

13. La Empresa Bines Raíces Juriquilla, S.A. de C.V. mediante planos sellados de fecha 18 de diciembre de 2017, emite la Autorización del proyecto de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Condominio Magnolia, ubicado en Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento San Isidro II, Municipio de Querétaro, Qro.

14. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos autorizados, emitió la aprobación del proyecto para la red eléctrica de distribución Subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Condominio Magnolia Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento San Isidro II, Municipio de Querétaro.

15. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201500028**, de fecha 25 de junio de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Residencial denominado “**MAGNOLIA**”, ubicado en Circuito Pizarra sin número, Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**67 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

16. La Empresa Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, mediante folio ADMON IV/SCT-17/C16, de fecha 21 de agosto del 2017, emitió la modificación de la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado, previamente otorgada con oficio ADMON IV/SCT-15/C10 de fecha 18 de junio de 2015, para el condominio denominado MAGNOLIA, ubicado en el Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/1527/2017** de fecha 23 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, folio **APC201500028**, de fecha 25 de junio de 2015, para el Condominio Habitacional de Residencial denominado **"MAGNOLIA"**, ubicado en Circuito Pizarra número 602, Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido al incremento en la cantidad de unidades privativas dentro del condominio consistente en **"75 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

18. 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 Juriquilla San Isidro II, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, del que mediante escritura pública número 31,436 de fecha 24 de septiembre de 2012, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública número 6 de la Demarcación Notarial de Querétaro, 341212/10 466065/3, 466069/3, 466073/3, 466074/3, 466081/3, 466118/3, transmite a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro el Lote 14, Manzana M-1 con superficie de 25,515.52 m² para Equipamiento Urbano y la superficie de 148,374.73 m² por concepto de vialidades del Fraccionamiento, y mediante Escritura Pública 32,655 de fecha 23 de mayo de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00341212/0011, de fecha 16 de agosto de 2013, transmite una superficie adicional de 4,449.67 m² por concepto de vialidad del fraccionamiento.

19. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP087/18 de fecha 06 de febrero de 2018, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Grupo Desarrollador Santa Rosa, S.A. de C.V. (CONDominio MAGNOLIA), que se encuentra ubicado en Lote 2, Manzana 7, de la Calle Circuito Pizarra No. 602, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, delegación Santa Rosa Jáuregui, 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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **MAGNOLIA**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho mil quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **MAGNOLIA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	8,409,863.98	x1.875%	\$	157,684.95
--------------------------	----	--------------	---------	----	------------

Total					\$ 157,684.95
--------------	--	--	--	--	----------------------

(Ciento cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y cuatro pesos 95/100 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 **"MAGNOLIA"**, ubicado en Circuito Pizarra número 602, Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"75 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 20 y 21 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Víctor Farid Mena Nader, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Grupo Desarrollador Santa Rosa", 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 **"MAGNOLIA"**, ubicado en Circuito Pizarra número 602, Lote 2, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"75 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del

Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Ing. Víctor Farid Mena Nader, Representante Legal de Grupo Desarrollador Santa Rosa, 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, <u>IV</u> , 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 Lic. Cira Fabela Hernández, Apoderada Legal de la Sociedad Anónima denominada “CIBANCO”, S.A. Institución de Banca Múltiple, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**LA HABANA**”, ubicado en Boulevard Montenegro sin número, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 148,327 de fecha 30 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Notario Titular de la Notaría Pública Número 103, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332704/0009, 00332405/0009, 00332706/0012, 00332707/0017, 00332708/0014, 00332709/0009 de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de fideicomiso de administración con actividad empresarial número CIB/2318, que celebran de una parte como Fideicomitente A Inmobiliaria Estoril, S.A. de C.V., como Fideicomitente B, Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V. y una última parte como Fiduciaria CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, para el Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en la Carretera a San Luis Potosí, Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

2. Mediante Escritura Pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, pasada ante la Fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Titular de la Notaría Pública número 121 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante el folio mercantil número 66277*, 384235*, de fecha 23 de abril de 2014, en la que se formaliza la fusión de The Bank Of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como fusionante y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionada, quedando consignado el cambio de denominación por la de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

3. Mediante Escritura Pública número 148,822 de fecha 6 de septiembre de 2016, pasada ante la Fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría Pública número 3, de la Ciudad de México, se hace constar el poder general limitado, que otorga CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, a favor de Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arellé, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda.

4. Mediante Escritura Pública número 66,152 de fecha 20 de diciembre de 2017, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 31, de este Distrito Judicial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332708/0020, 00332704/0013, 00332705/0013, 00332708/0021, 00332706/0012, 00332707/0025, 00332704/0014, 00332705/0014, 00332706/0014, 00332707/0026, 00332708/0022, 00332708/0023, 00580054/0001, 00580055/0001, 00580056/0001, 00580057/0001, 00580058/0001, 00580054/0002, de fecha 13 de febrero de 2018, se hace constar lo siguiente:

- Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, de fecha 17 de mayo de 2016, en el que se acordó otorgar la autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en el kilómetro 23+00.00 kilómetro 23+00.00 de la carretera federal 57, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

- La protocolización del oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 22 de marzo de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en el cual se autoriza la Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en el Km. 23+00.00 de la carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro.
- La protocolización del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible, de fecha 1 de junio de 2017, en el cual se reconoce legalmente los derechos de Causahabiente a CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- La protocolización del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, el día 16 de octubre de 2017, en el que se aprobó la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- Del oficio número SEDESOL/DDU/COU/FC/1502/2017, de fecha 21 de noviembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en el cual se emitió aclaración relativa a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

5. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio VE/0508/2017, Expediente SR-006-08-D, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2,039 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en Fracción del predio tomado de la Fracción Quinta del lote B de la Antigua Hacienda Montenegro, predio conocido como el Mirador Fracción del Lote B de la Ex hacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio **LA HABANA**.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705362** autorizado en fecha 09 de mayo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,965.38 m², ciento veinte (120) casas habitación bajo Régimen de Propiedad en condominio.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos sellados folio DP09017631032017 de fecha 22 de junio de 2017, emite el visto bueno del proyecto para la Red Subterránea de energía Eléctrica Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público, al Fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa del Municipio de Querétaro, en que se incluye el Condominio **LA HABANA**.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-527/17, de fecha 10 de julio de 2017, emite la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial CIB/2318, que se encuentra ubicado en Carretera Querétaro – San Luis Potosí, Ejido Montenegro, Santa Rosa Jáuregui, municipio d Querétaro, Qro.

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 Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del que mediante escritura pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 340077/2, 340092/2, 340076/2, 340082/1, 340081/1, 340083/1, 340084/1, 340085/1, 340086/1, 340087/1, 340088/1, 340089/1, 340093/1, 340094/1, 340095/1, 340096/1, 340097/1, 332702/3, 332703/3, 332701/6, 332704/3, 332705/3, 332706/3, 332707/3, 332708/3, 332709/3, de fecha 5 de marzo de 2010, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito, la superficie de 16,528.38 m², por concepto de equipamiento urbano; la superficie de 53,837.51 m², por concepto de áreas verdes y la superficie de 69,468.38 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/647/2017 de fecha 06 de septiembre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (120) viviendas de tipo Popular denominado **LA HABANA**, ubicado en el Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos folio número 17-185, Expediente SR-006-08-D, de fecha 23 de octubre de 2017, emite el proyecto aprobado para infraestructura de los servicios para la red de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, al Condominio LA HABANA, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa del Municipio de Querétaro.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700164** de fecha 14 de diciembre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“LA HABANA”**, ubicado en Boulevard Montenegro sin número, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“120 VIVIENDAS”**.

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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio **LA HABANA**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 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 para el Condominio **LA HABANA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 6,174,719.57	x1.875%	\$ 115,775.99
Total			\$ 115,775.99

(Ciento quince mil setecientos setenta y cinco pesos 99/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“LA HABANA”**, ubicado en Boulevard Montenegro sin número, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“120 VIVIENDAS”**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, 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 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 y Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, la factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

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 Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, la factibilidad para el servicio de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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 a la Lic. Cira Fabela Hernández, Apoderada Legal de la Sociedad Anónima denominada “CIBANCO”, S.A. Institución de Banca Múltiple, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“LA HABANA”**, ubicado en Boulevard Montenegro sin número, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“120 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 13 y 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez 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 y Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, la factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Ciria Fabela Hernández, Apoderada Legal de la Sociedad Anónima denominada “CIBANCO”, S.A. Institución de Banca Múltiple.

**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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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**.

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ALANNA FRESNO**”, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 10 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B: 118 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,567 de fecha 31 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública Número 30, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00504435/0002 y 00504436/0002 de fecha 20 de febrero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en Paso de los Toros S/N, Fracción 1 y Fracción 2, del lote 14, manzana 1 del predio conocido como Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con las superficies de 13,930.92 y 13,042.70 m², a favor de la persona moral denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Emilio García Cantú, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 41,198 de fecha 29 de Septiembre de 2016, pasada ante la Fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00546450/0001 de fecha 11 de octubre de 2016, se hace constar la fusión de Predios de los inmuebles identificados como Fracción 1 y Fracción 2, quedando con una superficie total de 26,973.62 m².

3. Mediante Escritura Pública número 3,012 de fecha 24 de Mayo de 1996, pasada ante la fe del Lic. Enrique Treviño García, Notario Público Suplente de la Notaria Pública número 110, de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, compareciendo los señores Ingeniero José María Garza Ponce, Ingeniero Enrique Garza Treviño, Ingeniero José María Garza Treviño, Ingeniero Adolfo Garza Treviño y el Ingeniero Carlos Garza Treviño, quienes celebran un contrato de Constitución de una Sociedad de naturaleza Mercantil Anónima denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable registrado bajo el número 1193, Vol. 428, Libro No. 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, Monterrey, N.L. el 13 de junio de 1996, 1er R.P. de la P. y de C.

4. Mediante Escritura Pública número 13,095 de fecha 22 de Septiembre de 2014, pasada ante la Fe del Lic. César González Cantú, Titular de la Notaria Pública número 69, de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, se hace constar el poder general para Actos de Dominio Limitado en cuanto a su Objeto a favor del Ingeniero Carlos García Álvarez.

5. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la Fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Adscrita a la Notaria Pública número 34, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00397970/0006, 00455829/0003, 00455830/0003,

00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, de fecha 05 de marzo de 2013, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta Provisional de Lotes de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla la Unidad Condominal.

6. Mediante oficio número P0271/2012 de fecha 13 de marzo de 2012, la Comisión Federal de Electricidad, informa que es factible suministrar servicios de energía eléctrica requerido para un lote que se pretende fraccionar, al que localiza en el Anillo Vial Junípero Serra, en el Fraccionamiento El Refugio Ampliación III, Municipio de Querétaro, cuyo propietario es Pangea Desarrollos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

7. Mediante planos con aprobación de proyecto DP09017179582017 de fecha 02 de junio de 2017, emitidos por la Comisión Federal de Electricidad se aprueba el proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201607309** autorizado en fecha 06 de diciembre del año 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Paso de los Toros sin número, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, con superficie de 26,973.62 m² perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal compuesta por: Condominio A: Diez (10) viviendas y Condominio B: Ciento Dieciocho (118) viviendas.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1047/2016, de fecha 05 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales (10 y 118 viviendas) denominados Condominio A y Condominio B Alanna Fresno, el cual está ubicado en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. Mediante escrito de fecha 30 de diciembre de 2016, el Ing. Gerardo Ramírez Zavala, del área técnica de Residencial El Refugio, emite la aprobación del proyecto, el cual cumple con la Normatividad y lineamientos vigentes, relativo a las instalaciones de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial del predio denominado Condominio Fresno, Lote 14 Manzana 1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3.

11. Mediante el oficio de fecha 07 de febrero de 2017, emitido por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Representante legal de Residencial El Refugio, en el cual indica que la sociedad mercantil denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A de C.V., es propietaria del inmueble identificado como Fracción 1 y Fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 14, Manzana 1, etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, para lo cual todo lo relacionado con la infraestructura hidráulica corresponde a un tercero, quien cuenta con la autorización para 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, con la que la empresa garantiza proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de los predios antes citados.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700009** de fecha 10 de mayo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional, de tipo residencial denominada **“ALANNA FRESNO”**, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, Lote 14, manzana 1 Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 10 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B: 118 VIVIENDAS”**.

13. La Unidad Condominal 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, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, 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, 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 protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-123/17**, de fecha 19 de julio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALANNA FRESNO”**, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 10 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B: 118 VIVIENDAS”**.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-123/17**, de fecha 19 de julio 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALANNA FRESNO”**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8220152 de fecha 03 de agosto 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-8220153 de fecha 03 de agosto de 2017, por la cantidad de \$29,139.00 (Veintinueve mil ciento treinta 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 48, Año II, Tomo I, de fecha 05 de septiembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 71 Tomo CL, de fecha 20 de octubre de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESODDU/COU/FC/762/2018** de fecha 20 de febrero de 2018, el avance de obras de urbanización de la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALANNA FRESNO”**, ubicada 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 41.17% 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 \$1,180,984.54 (Un millón ciento ochenta mil novecientos ochenta y cuatro pesos 54/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,544.076.60	X	58.83%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$1,180,984.54

(Un millón ciento ochenta mil novecientos ochenta y cuatro pesos 54/100 M.N.)

17. Para dar cumplimiento al oficio SEDESODDU/COU/FC/762/2018 de fecha 20 de febrero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1888889, de fecha 14 de marzo de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$1,180,984.54 (Un millón ciento ochenta mil novecientos ochenta y cuatro pesos 54/100 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/1235/2018, de fecha 20 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza 1888889, de fecha 14 de marzo de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio SEDESODDU/COU/FC/762/2018 de fecha 20 de febrero 2018.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201703798** de fecha 29 de agosto de 2017, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALANNA FRESNO”**, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 298.56 m², el bardado de 755.77 ml. y, el alineamiento de 139.95 ml. y un área descubierta de 188.01 m² para una Unidad Condominal compuesta por Condominio a: 10 viviendas y Condominio B: 118 viviendas.

20. De conformidad con el Artículo 226, Inciso VI de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas para la Unidad Condominal **“ALANNA FRESNO”** solicitada, al formar parte del fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal **“ALANNA FRESNO”**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALANNA FRESNO”**, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 10 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B: 118 VIVIENDAS”**.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Para dar cumplimiento al artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$484,149.40 (cuatrocientos ochenta y cuatro mil ciento cuarenta y nueve pesos 40/100 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 298.56 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703798**, 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]"

5. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la Sociedad denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ALANNA FRESNO"**, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 10 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B: 118 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. 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, la cantidad señalada en el Considerando 21 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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 antes mencionado.

TERCERO. 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 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO. 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.

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

SEPTIMO. 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 Epigmenio González y al Ing. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la Sociedad denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE ABRIL DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO B**” perteneciente a la Unidad Condominal **ALANNA FRESNO**, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491 B, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**118 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 27,567 de fecha 31 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00504435/0002 y 00504436/0002 de fecha 20 de febrero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en Paso de los Toros S/N, Fracción 1 y Fracción 2, del lote 14, manzana 1 del predio conocido como Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con las superficies de 13,930.92 y 13,042.70 m², a favor de la persona moral denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Emilio García Cantú, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 41,198 de fecha 29 de Septiembre 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 del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00546450/0001 de fecha 11 de octubre de 2016, se hace constar la fusión de Predios de los inmuebles identificados como Fracción 1 y Fracción 2, quedando con una superficie total de 26,973.62 m².

3. Mediante Escritura Pública número 3,012 de fecha 24 de Mayo de 1996, pasada ante la fe del Lic. Enrique Treviño García, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 110, de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, compareciendo los señores Ingeniero José María Garza Ponce, Ingeniero Enrique Garza Treviño, Ingeniero José María Garza Treviño, Ingeniero Adolfo Garza Treviño y el Ingeniero Carlos Garza Treviño, quienes celebran un contrato de Constitución de una Sociedad de naturaleza Mercantil Anónima denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable registrado bajo el número 1193, Vol. 428, Libro No. 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, Monterrey, N.L. el 13 de junio de 1996, 1er R.P. de la P. y de C.

4. Mediante Escritura Pública número 13,095 de fecha 22 de Septiembre de 2014, pasada ante la Fe del Lic. César González Cantú, Titular de la Notaría Pública número 69, de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, se hace constar el poder general para Actos de Dominio Limitado en cuanto a su Objeto a favor del Ingeniero Carlos García Álvarez.

5. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la Fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Adscrita a la Notaría Pública número 34, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00397970/0006, 00455829/0003, 00455830/0003, 00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, de fecha 05 de marzo de 2013, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta Provisional de Lotes de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla la Unidad Condominal.

6. Mediante oficio número P0271/2012 de fecha 13 de marzo de 2012, la Comisión Federal de Electricidad, informa que es factible suministrar servicios de energía eléctrica requerido para un lote que se pretende fraccionar, al que localiza en el Anillo Vial Junípero Serra, en el Fraccionamiento El Refugio Ampliación III, Municipio de Querétaro, cuyo propietario es Pangea Desarrollos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

7. Mediante planos con aprobación de proyecto DP09017179582017 de fecha 02 de junio de 2017, emitidos por la Comisión Federal de Electricidad se aprueba el proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201607309** autorizado en fecha 06 de diciembre del año 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Paso de los Toros sin número, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, con superficie de 26,973.62 m² perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal compuesta por: Condominio A: Diez (10) viviendas y Condominio B: Ciento Dieciocho (118) viviendas.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1047/2016, de fecha 05 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales (10 y 118 viviendas) denominados Condominio A y Condominio B Alanna Fresno, el cual está ubicado en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. Mediante escrito de fecha 30 de diciembre de 2016, el Ing. Gerardo Ramírez Zavala, del área técnica de Residencial El Refugio, emite la aprobación del proyecto, el cual cumple con la Normatividad y lineamientos vigentes, relativo a las instalaciones de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial del predio denominado Condominio Fresno, Lote 14 Manzana 1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3.

11. Mediante el oficio de fecha 07 de febrero de 2017, emitido por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Representante legal de Residencial El Refugio, en el cual indica que la sociedad mercantil denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A de C.V., es propietaria del inmueble identificado como Fracción 1 y Fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 14, Manzana 1, etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, para lo cual todo lo relacionado con la infraestructura hidráulica corresponde a un tercero, quien cuenta con la autorización para 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, con la que la empresa garantiza proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de los predios antes citados.

12. 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, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, 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, 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 protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700110** de fecha 7 de septiembre de 2017, emitió el **VISTO BUENO DE PROYECTO EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO B**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALANNA FRESNO**, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**118 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **EXP. C-146/17**, de fecha 12 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO B**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALANNA FRESNO**, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**118 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-146/17**, de fecha 12 de octubre 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 "**CONDOMINIO B**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALANNA FRESNO**, ubicada 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-3045881 de fecha 24 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$8,949.00 (Ocho mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-3045882 de fecha 24 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$71,929.00 (Setenta y un mil novecientos veinte 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 63, Año III, Tomo III, de fecha 06 de marzo de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 27 Tomo CLI, de fecha 30 de marzo de 2018.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/600/2018** de fecha 09 de febrero de 2018, el avance de obras de urbanización del "**CONDOMINIO B**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALANNA FRESNO**, ubicada 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 40.79% 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 \$4,461,197.78 (Cuatro millones cuatrocientos sesenta y un mil ciento noventa y siete pesos 78/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$5,796,191.52	X	59.21%	X
			100% + 30%

Total Fianza	\$4,461,197.78
---------------------	-----------------------

(Cuatro millones cuatrocientos sesenta y un mil ciento noventa y siete pesos 78/100 M.N.)

17. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/DDU/COU/FC/600/2018 de fecha 09 de febrero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1884629, de fecha 01 de marzo de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$4,461,197.78 (Cuatro millones cuatrocientos sesenta y un mil ciento noventa y siete pesos 78/100 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/971/2018, de fecha 02 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número 1884629, de fecha 01 de marzo de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio SEDESOC/DDU/COU/FC/600/2018, de fecha 09 de febrero de 2018.

19. De conformidad con el Artículo 226, Inciso VI de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas para el Condominio "**CONDominio B**" solicitada, al formar parte del fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

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 B**, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 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 "**CONDominio B**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALANNA FRESNO**, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491 B, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**118 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

2. De conformidad al Artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]”

4. 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, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. 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.

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. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la Sociedad denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO B” perteneciente a la Unidad Condominal ALANNA FRESNO**, ubicada en calle Paso de los Toros número 1491 B, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“118 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. 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, la cantidad señalada en el Considerando 20 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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 antes mencionado.

TERCERO. 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 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO. 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.

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

SÉPTIMO. 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 Epigmenio González y al Ing. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la Sociedad denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 24 DE ABRIL DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “RUBA Desarrollos”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MONTE ALBÁN 1**”, ubicado en Avenida Popocatepetl sin número, Fracción 7, Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 28,016 de fecha 28 de enero de 2015, 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 del Estado de Querétaro mediante el folios inmobiliarios número 00511449/0001, 00511450/0001, 00511451/0001, 00511452/0001, 00511453/0001, 00511454/0001, 00511455/0001, 00511456/0001, 00511450/0002, 00511449/0002, 00511451/0002, 00511452/0002, 00511453/0002, 00511454/0002, 00511455/0002, 00511456/0002, 00511456/0003, 00511455/0003, de fecha 10 de junio de 2015, se hacen constar las siguientes protocolizaciones:

- La subdivisión de predios folio FUS201400560, de fecha 7 de noviembre de 2014, que otorga la sociedad mercantil denominada Compradora de Proyectos, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, se autorizó la subdivisión del predio ubicado en Avenida Popocatepetl sin número, Ejido San Miguel Carrillo, en ocho fracciones, las cuales se describen a continuación: Fracción 1 con superficie de 810.202 m²; Fracción 2 con superficie de 810.202 m²; Fracción 3 con superficie de 810.000 m²; Fracción 4 con superficie de 752.393 m²; Fracción 5 con superficie de 815.948 m²; Fracción 6 con superficie de 500.350 m²; Fracción 7 con superficie de 13,528.006 m²; Fracción 8 con superficie de 13,529.108 m².
- El contrato de compraventa de la sociedad mercantil denominada LC Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como la parte compradora, de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, resultantes de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de subdivisión de la Fracción 1, a su vez resultante de la subdivisión de la Fracción 2, a su vez resultante de la Fracción 3, a su vez resultante de la subdivisión de la Fracción 5, a su vez resultante de la subdivisión del predio identificado como Unidad Topográfica resultante de la fusión de las parcelas 22, 26, 30 y Fracciones 1 y 2 de la parcela 31, todas Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores, Municipio de Querétaro, con las superficies descritas en el punto anterior.
- El contrato de Fideicomiso de Administración de inmuebles con Derecho de Reversión identificado con el número F/2250, en lo sucesivo denominado como el Contrato o Fideicomiso, celebrado por LC Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y/o Fideicomisario A, por una segunda parte la sociedad Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominará como la Fideicomitente y/o Fideicomisario B, y por una tercera y última parte Banco Monex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en lo sucesivo se le denominara como el Fiduciario.

2. Mediante Escritura Pública número 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28, del Distrito Judicial Morelos, en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio Mercantil número 23817*10, se hace constar la Protocolización del Acta de asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y cambio de denominación por “Ruba Desarrollos”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 82,448 de fecha 1 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Roberto Garzón Jiménez, Notario Público Número 242, de México, Distrito Federal, se hace constar: el poder general limitado, que otorga Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter única y exclusivamente de Fiduciario del Fideicomiso de Desarrollo y Administración de Inmueble con Derecho de Reversión identificado en el número F/2250, a favor del Señor Alexander Rodríguez Medina.

4. Mediante Escritura Pública número 22,376 de fecha 31 de marzo de 2009, pasada ante la Fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folios inmobiliarios número 00333768/0001, 00333768/0002 de fecha 23 de noviembre de 2009, se hacen constar a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso número 11032604, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada INMESO DESARROLLADORA, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente A y Fideicomisario en primer lugar y la sociedad mercantil denominada Martínez y Fernández Asociados, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente B y Fideicomisario en segundo lugar, en la cual se protocolizan lo siguiente:

- I. Fusión de predios la cual se fusiona en una sola unidad topográfica los inmuebles identificados como parcelas número 22 Z-1 P1/1, 26 Z-1 P1/1, 30 Z-1 P1/1, Fracción 1 resultante de la subdivisión de la parcela 31 Z-1 P1/1 y fracción 2 resultante de la Parcela 31 Z-1 P1/1, todas ellas pertenecientes al Ejido San Miguel Carrillo Municipio de Querétaro, Qro.
- II. Deslinde catastral folio DMC2009031 de fecha 17 de marzo de 2009, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, del predio identificado como unidad topográfica resultante de la fusión de los inmuebles identificados como Parcelas número 22 Z-1 P1/1,

26 Z-1 P1/1, 30 Z-1 P1/1, Fracción 1 resultante de la subdivisión de la parcela 31 Z-1 P1/1 y fracción 2 resultante de la Parcela 31 Z-1 P1/1, todas ellas pertenecientes al Ejido San Miguel Carrillo Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro mediante oficio folio SEDEU/SSMA/0551/2009 de fecha 24 de agosto de 2009, emite el dictamen de impacto ambiental para un predio para desarrollo habitacional denominado Eduardo Loarca Castillo 3ª Etapa, que cuenta con una superficie de 452,687.35 m² que se pretende realizar en un predio ubicado en 22, 26, 30 Z-1 P1/1, Fracción 1 y 2 de la Parcela 31 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo Municipio de Querétaro, Qro., para 1000 viviendas, las 2,164 viviendas restantes así como el resto de la superficie serán autorizadas una vez que cuente con documentos que acrediten la factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 06 de febrero de 2009, emite la factibilidad para el servicio de energía eléctrica requerido para el Fraccionamiento o Unidad Habitacional Localizado en las Parcelas 22, 26, 30 y 31, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio 56316/2014 de fecha 07 de julio de 2014, emite la aprobación de proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público, del predio ubicado en Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Fracción 4 de la Unidad Topográfica, Resultante del a Fusión de las Parcelas 22, 26, 30 y Fracción 1 y 2 de la Parcela 31, Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo folio número **DUS201505260** de fecha 22 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en la Fracción 7, con una superficie de 13,528.006 m², Ejido San Miguel Carrillo, un condominio conformado por ciento veinte (120) viviendas.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DP09013268072016 de fecha 13 de julio de 2016, emite la aprobación de proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público subterráneo, del predio ubicado en Calle Plan de San Luis, Calle Mario Vargas Llosa y Av. Popocatepetl, Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700141** de fecha 9 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PRIVADA FLORESTA 1"**, ubicado en Avenida Popocatepetl sin número, Fracción 7, Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: **"103 VIVIENDAS"**.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/211/2018** de fecha 23 de febrero de 2018, emitió la Modificación del Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PRIVADA FLORESTA 1"**, ubicado en Avenida Popocatepetl sin número, Fracción 7, Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: **"120 VIVIENDAS"**, debido al incremento de unidades privativas, los metros cuadrados de construcción y el cambio de Denominación del condominio a **"MONTE ALBAN 1"**.

12. Mediante oficio número SSPM/DAAP/081/2018, de fecha 07 de febrero de 2018, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominio Habitacional (120 viviendas) de tipo popular denominado Monte Albán 1, ubicado en Av. Popocatepetl sin número, propuesto en el Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0246/2017, SCG-2108-18, Expediente QR-004-09-D2 de fecha 26 de febrero de 2018, emite la prórroga de vigencia de la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 240 viviendas, localizado en Fracción 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8, resultante de la Subdivisión de la Fracción 3, resultante de la Subdivisión de la Fracción 1, a su vez resultante de la Subdivisión de la Fracción 2, a su vez resultante de la Subdivisión de la Fracción 3, a su vez resultante de la Subdivisión de la Fracción 5, a su vez resultante de la Subdivisión del predio identificado como Unidad Topográfica Resultante de la Fusión de las Parcelas 22, 26, 30 y Fracciones 1 y 2 de la Parcela 31, todas Z-1 P1/1 de Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores del Municipio de Querétaro.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 4,082,742.89	x1.875%	\$ 76,551.43
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 76,551.43
--------------	---------------------

(Setenta y seis mil quinientos cincuenta y un pesos 43/100 M. N.)

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Popular

Superficie Vendible	13,528.006	m ²	x	\$9.672	\$130,842.91
---------------------	------------	----------------	---	---------	--------------

Total	\$130,842.91
--------------	---------------------

(Ciento treinta mil ochocientos cuarenta y dos pesos 91/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**MONTE ALBÁN 1**", ubicado en Avenida Popocatepetl sin número, Fracción 7, Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: "**120 VIVIENDAS**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 por concepto de 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, Municipal.
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 13 y 14.
4. 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 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la cantidad señalada en el Considerando 15 del Dictamen Técnico, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.
5. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en 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, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de Agua potable drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
7. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el Impacto Ambiental por el total de las viviendas y total de la superficie del predio, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de la Sociedad denominada "RUBA Desarrollos", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**MONTE ALBÁN 1**", ubicado en Avenida Popocatepetl sin número, Fracción 7, Ejido San Miguel de Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: "**120 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la cantidad señalada en el Considerando 15 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 3 (tres) contenido en el presente Acuerdo, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

CUARTO. 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.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en 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, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de Agua potable drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

SÉPTIMO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud de la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el Impacto Ambiental por el total de las viviendas y total de la superficie del predio, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

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

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

DECIMO. 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 Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

DECIMO PRIMERO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 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 Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor y al Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de “RUBA Desarrollos”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 10 DE ABRIL DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 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 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por Arq. Adrián Vázquez Chavolla, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Inmobiliaria AMD", 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 "**CASCADE**", ubicado en calle Cascada de las Flores número 102, Lote 25, Manzana 69, Segunda Etapa, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**12 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 20,143 de fecha 14 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00337929/0007 de fecha 09 de enero de 2013, en la que se formaliza el contrato de Compraventa, comparecieron de una primera parte la señora Griselda Eugenia Moncada Álvarez, a quien en lo sucesivo se denominara la parte vendedora y de la otra parte la señora Martha de Guadalupe Díaz Gómez, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, del lote de terreno identificado con el número 25, de la manzana 69, Segunda Etapa, Sección Única del Fraccionamiento Real de Juriquilla de esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 2,476.87 m².

2. Mediante escritura pública número 20,737 de fecha 21 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, en la que se formaliza la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Inmobiliaria AMD, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00337929/0009 de fecha 07 de mayo de 2013, a solicitud de los señores Martha de Guadalupe Díaz Gómez y Adrián Vázquez Chavolla; se acordó que la Sociedad quede administrada por un Administrador Único, para tal efecto se eligió al señor Adrián Vázquez Chavolla.

3. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellado, emite la aprobación del proyecto eléctrico del suministro de energía eléctrica, el Condominio Cascada de las Flores, ubicado en Calle Cascada de las Flores No. 102, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

4. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento "Real de Juriquilla", del que mediante escritura pública No. 2,583 de fecha 8 de julio de 1998, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaría Pública adscrita a la Notaría Pública N° 31 de este partido judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 32230/4 de fecha 3 de marzo de 1999, se transmite la propiedad de las áreas para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades, por la autorización del fraccionamiento El Salto, denominado actualmente como Real de Juriquilla.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201408338** de fecha 11 de noviembre de 2014, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 25, Manzana 69, Cascada de las Flores, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,476.87 m², doce (12) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

6. La Empresa denominada Fraccionamientos Selectos, siendo el Organismo Operador para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, bajo el Título de Concesión número 08QRO102152/12HMDL11 otorgado por la Comisión Nacional de Agua, para el uso, explotación y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, mediante número de cuenta 1878 de fecha 26 de febrero de 2015, emite la factibilidad de los servicios agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el proyecto desarrollado en el Lote 25, Manzana 069, con una superficie de 2,476.87 m² a nombre de Inmobiliaria AMD, S.A. de C.V., ubicado al interior del Fraccionamiento Real de Juriquilla.

7. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/2342/2015 de fecha 25 de septiembre de 2015, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional denominado Cascada de las Flores, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad mediante folio número DP-470/2016, emite a la Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Inmobiliaria AMD, S.A. de C.V., Condominio Cascada de las Flores, ubicado en Calle Cascad de las Flores número 102, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700025** de fecha 28 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CASCADA**", ubicado en calle Cascada de las Flores número 102, Lote 25, Manzana 69, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**12 VIVIENDAS**".

10. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de doce meses a partir de la presente autorización.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio **CASCADA**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$	1,962,053.38	x1.875%	\$	36,788.50
--------------------------	----	--------------	---------	----	-----------

Total				\$	36,788.50
--------------	--	--	--	-----------	------------------

(Treinta y seis mil setecientos ochenta y ocho pesos 50/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CASCADA**", ubicado en calle Cascada de las Flores número 102, Lote 25, Manzana 69, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**12 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 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 11 y 12.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el proyecto para el suministro de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial emitido por el Organismo Operador correspondiente, para el condominio en cuestión.

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

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 Arq. Adrián Vázquez Chavolla, Representante Legal de la Sociedad denominada "Inmobiliaria AMD", 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 "**CASCADA**", ubicado en calle Cascada de las Flores número 102, Lote 25, Manzana 69, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**12 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 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 en un plazo de un año a partir de la presente autorización, de acuerdo al programa de obra presentado, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar prórroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310 de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el proyecto para el suministro de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial emitido por el Organismo Operador correspondiente, para el condominio en cuestión.

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

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 245 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. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

DECIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Arq. Adrián Vázquez Chavolla, Representante Legal de la Sociedad denominada "Inmobiliaria AMD", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 07 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 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 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 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 70,342 de fecha 9 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública número 5, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante el folio inmobiliario 00455894/0009, 00455894/0010, de fecha 03 de noviembre de 2016, se hace constar lo siguiente:

- I. La Cancelación Parcial de Hipoteca en primer, que otorga banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, a favor de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- II. El contrato de compraventa que celebra Pangea Desarrolladora Inmobiliaria Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, del Lote marcado con el número 18, de la Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 47,732.97 m².

2. Mediante Escritura Pública número 32,975 de fecha 18 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización de la autorización folio FUS201600439, de fecha 23 de noviembre de 2016, para subdividir en dos fracciones, un lote de terreno identificado con el número 18, de la Manzana 1, en la Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, cuya superficie consistía en 47,732.97 m², se subdividió en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 45,051.816 m² y Fracción 2 con una superficie de 2,681.154 m², a solicitud de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Contrato de Fideicomiso número 2670, Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante el folio inmobiliario 00562695/0001, 00562696/0001, de fecha 26 de mayo de 2017.

3. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaría Pública número 34, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprueba la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes de las 4 Etapas, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario número 00397970/0006, 00397970/0007, 00455829/0003, 00455830/0003, 00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, 00455834/0001, 00455835/0001, 00455836/0001, 00455837/0001, 00455838/0001, 00455839/0001, 00455840/0001, 00455841/0001, 00455842/0001, 00455843/0001, 00455844/0001, 00455845/0001, 00455846/0001, 00455847/0001, 00455848/0001, 00455849/0001, 00455850/0001, 00455851/0001, 00455852/0001, 00455853/0001, 00455854/0001, 00455855/0001, 00455856/0001, 00455857/0001, 00455858/0001, 00455859/0001, 00455860/0001, 00455861/0001, 00455862/0001, 00455863/0001, 00455864/0001, 00455865/0001, 00455866/0001, 00455867/0001, 00455868/0001, 00455869/0001, 00455870/0001, 00455871/0001, 00455872/0001, 00455873/0001, 00455874/0001, 00455875/0001, 00455876/0001, 00455877/0001, 00455878/0001, 00455879/0001, 00455880/0001, 00455881/0001, 00455882/0001, 00455883/0001, 00455884/0001, 00455885/0001, 00455886/0001, 00455887/0001, 00455888/0001, 00455889/0001, 00455890/0001, 00455891/0001, 00455892/0001, 00455893/0001, 00455894/0001, 00455895/0001, 00455896/0001, 00455897/0001, 00455898/0001, 00455899/0001, de fecha 05 de marzo de 2013.

4. Mediante Escritura Pública número 25,589 de fecha 5 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 47624-1 de fecha 15 de diciembre de 2014.
5. Mediante Escritura Pública número 27,215 de fecha 22 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de los señores Arquitecta Dulce Mariela Rodarte Rojas y/o Arquitecto Ricardo Ruiz Alcántara y/o Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710327** de fecha 31 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio Lote 18, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 45,051.82 m², una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: Condominio 1: ciento trece (113) viviendas; y Condominio 2: ochenta y siete (87) viviendas.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto de red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Condominio Bugambilias, ubicado en Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
8. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/709/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal Torre de Piedra Bugambilias, Calle Paso de los Toros, Lote 18, Manzana 1, propuesto en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
9. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaria 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, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.
10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emite el Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua, mediante folio EXP. FQ-67-08-2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, al Desarrollo Habitacional Torre de Piedra Bugambilias a realizarse en una superficie total de 45,057.816 m², compuesto por 200 viviendas, casa club, caseta de vigilancia, en el Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, situado en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700138**, de fecha 04 de diciembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
12. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, mediante oficio y planos de fecha 10 de enero de 2018, emite el proyecto aprobado de los Servicios agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, al predio denominado Condominio Torre de Piedra Bugambilias (Lote 18, Manzana 1), del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro.
13. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de dos años a partir de la presente autorización.
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 la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M. N.)
15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión para la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización

\$ 8,323,325.88

x1.875%

\$ 156,062.36

Total**\$ 156,062.36****(Ciento cincuenta y seis mil sesenta y dos pesos 36/100 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 **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 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 por 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 hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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 de servicio de Electrificación, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

5. 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 Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

Una vez 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 prórroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310 de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad de servicio de Electrificación, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo

señalado en el Artículo 245 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. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 09 DE MAYO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, <u>IV</u> , V y VII del artículo 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDominio 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“113 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 70,342 de fecha 9 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria Pública número 5, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante el folio inmobiliario 00455894/0009, 00455894/0010, de fecha 03 de noviembre de 2016, se hace constar lo siguiente:

- I. La Cancelación Parcial de Hipoteca en primer, que otorga banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, a favor de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- II. El contrato de compraventa que celebra Pangea Desarrolladora Inmobiliaria Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, del Lote marcado con el número 18, de la Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 47,732.97 m².

2. Mediante Escritura Pública número 32,975 de fecha 18 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización de la autorización folio FUS201600439, de fecha 23 de noviembre de 2016, para subdividir en dos fracciones, un lote de terreno identificado con el número 18, de la Manzana 1, en la Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, cuya superficie consistía en 47,732.97 m², se subdividió en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 45,051.816 m² y Fracción 2 con una superficie de 2,681.154 m², a solicitud de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Contrato de Fideicomiso número 2670, Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante el folio inmobiliario 00562695/0001, 00562696/0001, de fecha 26 de mayo de 2017.

3. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 34, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprueba la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes de las 4 Etapas, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario número 00397970/0006, 00397970/0007, 00455829/0003, 00455830/0003, 00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, 00455834/0001, 00455835/0001, 00455836/0001, 00455837/0001, 00455838/0001, 00455839/0001, 00455840/0001, 00455841/0001, 00455842/0001, 00455843/0001, 00455844/0001, 00455845/0001, 00455846/0001, 00455847/0001, 00455848/0001, 00455849/0001, 00455850/0001, 00455851/0001, 00455852/0001, 00455853/0001, 00455854/0001, 00455855/0001, 00455856/0001, 00455857/0001, 00455858/0001, 00455859/0001, 00455860/0001, 00455861/0001, 00455862/0001, 00455863/0001, 00455864/0001, 00455865/0001, 00455866/0001, 00455867/0001, 00455868/0001, 00455869/0001, 00455870/0001, 00455871/0001, 00455872/0001, 00455873/0001, 00455874/0001, 00455875/0001, 00455876/0001, 00455877/0001, 00455878/0001, 00455879/0001, 00455880/0001, 00455881/0001, 00455882/0001, 00455883/0001, 00455884/0001, 00455885/0001, 00455886/0001, 00455887/0001, 00455888/0001, 00455889/0001, 00455890/0001, 00455891/0001, 00455892/0001, 00455893/0001, 00455894/0001, 00455895/0001, 00455896/0001, 00455897/0001, 00455898/0001, 00455899/0001, de fecha 05 de marzo de 2013.

4. Mediante Escritura Pública número 25,589 de fecha 5 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 47624-1 de fecha 15 de diciembre de 2014.
5. Mediante Escritura Pública número 27,215 de fecha 22 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de los señores Arquitecta Dulce Mariela Rodarte Rojas y/o Arquitecto Ricardo Ruiz Alcántara y/o Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710327** de fecha 31 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio Lote 18, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 45,051.82 m², una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: Condominio 1: ciento trece (113) viviendas; y Condominio 2: ochenta y siete (87) viviendas.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto de red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Condominio Bugambilias, ubicado en Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDOMINIO 1**.
8. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/709/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal Torre de Piedra Bugambilias, Calle Paso de los Toros, Lote 18, Manzana 1, propuesto en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDOMINIO 1**.
9. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre 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, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.
10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emite el Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua, mediante folio EXP. FQ-67-08-2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, al Desarrollo Habitacional Torre de Piedra Bugambilias a realizarse en una superficie total de 45,057.816 m², compuesto por 200 viviendas, casa club, caseta de vigilancia, en el Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, situado en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDOMINIO 1**.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700180**, de fecha 13 de abril de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**113 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número EXP C-089/18 de fecha 09 de mayo de 2018, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial, denominada "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
13. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, mediante oficio y planos de fecha 10 de enero de 2018, emite el proyecto aprobado de los Servicios agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, al predio denominado Condominio Torre de Piedra Bugambilias (Lote 18, Manzana 1), del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDOMINIO 1**.
14. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de dos años a partir de la presente autorización.

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, para el **“CONDOMINIO 1”**, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 M. N.)

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión para el **“CONDOMINIO 1”**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 1,787,531.78	x1.875%	\$ 33,516.22
Total			\$ 33,516.22

(Treinta y tres mil quinientos dieciséis pesos 22/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“113 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 por Derechos de Supervisión del condominio, 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, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicado en los Considerados 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, la Factibilidad de servicio de Electrificación, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

5. 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 Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“113 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación, para lo cual deberá presentar el programa de obra correspondiente al presente condominio.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad de servicio de Electrificación, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 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. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 10 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 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 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“87 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 70,342 de fecha 9 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria Pública número 5, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante el folio inmobiliario 00455894/0009, 00455894/0010, de fecha 03 de noviembre de 2016, se hace constar lo siguiente:

- I. La Cancelación Parcial de Hipoteca en primer, que otorga banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, a favor de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- II. El contrato de compraventa que celebra Pangea Desarrolladora Inmobiliaria Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, del Lote marcado con el número 18, de la Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 47,732.97 m².

2. Mediante Escritura Pública número 32,975 de fecha 18 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización de la autorización folio FUS201600439, de fecha 23 de noviembre de 2016, para subdividir en dos fracciones, un lote de terreno identificado con el número 18, de la Manzana 1, en la Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, cuya superficie consistía en 47,732.97 m², se subdividió en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 45,051.816 m² y Fracción 2 con una superficie de 2,681.154 m², a solicitud de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Contrato de Fideicomiso número 2670, Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante el folio inmobiliario 00562695/0001, 00562696/0001, de fecha 26 de mayo de 2017.

3. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 34, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprueba la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes de las 4 Etapas, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario número 00397970/0006, 00397970/0007, 00455829/0003, 00455830/0003, 00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, 00455834/0001, 00455835/0001, 00455836/0001, 00455837/0001, 00455838/0001, 00455839/0001, 00455840/0001, 00455841/0001, 00455842/0001, 00455843/0001, 00455844/0001, 00455845/0001, 00455846/0001, 00455847/0001, 00455848/0001, 00455849/0001, 00455850/0001, 00455851/0001, 00455852/0001, 00455853/0001, 00455854/0001, 00455855/0001, 00455856/0001, 00455857/0001, 00455858/0001, 00455859/0001, 00455860/0001, 00455861/0001, 00455862/0001, 00455863/0001, 00455864/0001, 00455865/0001, 00455866/0001, 00455867/0001, 00455868/0001, 00455869/0001, 00455870/0001, 00455871/0001, 00455872/0001, 00455873/0001, 00455874/0001, 00455875/0001, 00455876/0001, 00455877/0001, 00455878/0001, 00455879/0001, 00455880/0001, 00455881/0001, 00455882/0001, 00455883/0001, 00455884/0001, 00455885/0001, 00455886/0001, 00455887/0001, 00455888/0001, 00455889/0001, 00455890/0001, 00455891/0001, 00455892/0001, 00455893/0001, 00455894/0001, 00455895/0001, 00455896/0001, 00455897/0001, 00455898/0001, 00455899/0001, de fecha 05 de marzo de 2013.

4. Mediante Escritura Pública número 25,589 de fecha 5 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 47624-1 de fecha 15 de diciembre de 2014.
5. Mediante Escritura Pública número 27,215 de fecha 22 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de los señores Arquitecta Dulce Mariela Rodarte Rojas y/o Arquitecto Ricardo Ruiz Alcántara y/o Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710327** de fecha 31 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio Lote 18, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 45,051.82 m², una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: Condominio 1: ciento trece (113) viviendas; y Condominio 2: ochenta y siete (87) viviendas.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto de red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Condominio Bugambilias, ubicado en Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDominio 1**.
8. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/709/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal Torre de Piedra Bugambilias, Calle Paso de los Toros, Lote 18, Manzana 1, propuesto en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDominio 2**.
9. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre 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, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.
10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emite el Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua, mediante folio EXP. FQ-67-08-2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, al Desarrollo Habitacional Torre de Piedra Bugambilias a realizarse en una superficie total de 45,057.816 m², compuesto por 200 viviendas, casa club, caseta de vigilancia, en el Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, situado en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDominio 2**.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700181**, de fecha 13 de abril de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDominio 2"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"87 ÁREAS PARA VIVIENDA"**
12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número EXP C-089/18 de fecha 09 de mayo de 2018, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDominio 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMinio 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
13. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, mediante oficio y planos de fecha 10 de enero de 2018, emite el proyecto aprobado de los Servicios agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, al predio denominado Condominio Torre de Piedra Bugambilias (Lote 18, Manzana 1), del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDominio 2**
14. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de dos años a partir de la presente autorización.

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, para el **“CONDOMINIO 2”**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho mil quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 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 para el **“CONDOMINIO 2”**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 5,305,674.16	x1.875%	\$ 99,481.39
Total			\$ 99,481.39
(Noventa y nueve mil cuatrocientos ochenta y un pesos 39/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“87 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 por Derechos de Supervisión del condominio, 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, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicado en los Considerados 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, la Factibilidad de servicio de Electrificación, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

5. 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 Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“87 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación, para lo cual deberá presentar el programa de obra correspondiente al presente condominio.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad de servicio de Electrificación, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 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. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 10 DE MAYO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE
DEL 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”.