

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

19 de Junio de 2018 · Año III · No. 70 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab/Ha y Servicios (H4S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al predio identificado como Fracción 1, Lote 1, Manzana 3, Etapa 12 del fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 9 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), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el Lote 27 de la Manzana 32, ubicada en la Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 369 Z-10 P1/1 del Ejido el Nabo, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana.
- 25 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, aprobado en el punto 3, apartado III, punto 15 del orden del día.
- 29 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) para el predio ubicado en Calle Plaza de Zimapan No. 78, Fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, identificado con clave catastral 1401 001 175 66 049, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 34 Acuerdo por el que se autoriza un plazo para el cumplimiento del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de septiembre de 2014, aprobado en el punto 3.4.8 del orden del día.
- 36 Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana No. 3,147, identificado como fracción 2B, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.
- 42 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Sendero de la Granada, Núm. 4, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 48 Acuerdo por el que Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, y con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 54 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretende desarrollar en la fracción identificada con la clave catastral 14 01 007 65 420 156 de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido de Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 59 Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 4 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.

- 68 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada “LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A”, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: 5 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera “CONDOMINIO 1: 46 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS”.
- 73 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada “LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B”, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: 5 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera “CONDOMINIO 1: 31 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS”.
- 78 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “RESIDENCIAL CALANDRIAS”, ubicado en calle Senda de Calandrias número 11, lote 36 al 39, manzana IX, Fraccionamiento Milenio III, Fase A, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “16 VIVIENDAS”.
- 84 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1”, perteneciente a la Unidad Condominal LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Gran Vestíbulo Urbano, Zona II, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “46 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 89 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada “LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B”, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “31 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 94 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ZIRCONIA I”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “7 VIVIENDAS”.
- 100 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “AGATA II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “15 VIVIENDAS”.
- 106 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “OBSIDIANA II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “19 VIVIENDAS”.
- 112 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ESMERALDA II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “21 VIVIENDAS”.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al predio identificado como Fracción 1, Lote 1, Manzana 3, Etapa 12 del fraccionamiento La Vista Residencial, 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 21 de febrero 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 a Habitacional con Densidad de Población de 400 habitantes por hectárea y de Servicios (H4S), respecto del predio identificado en las fracciones 1, Lote 1, Manzana 3, Etapa 12 del fraccionamiento La Vista Residencial, identificado con clave catastral 140108401138001, con superficie de 4,745 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente **35/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/323/2017 de fecha 27 de febrero de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0611/2018 remite la opinión con número de Folio 072/18 y de la cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los **C.C. Samuel Palacios Alcocer, Jaime Palacios Alcocer, Alfredo Palacios Alcocer y Mariano Palacios González en representación del C. Mariano Palacios Alcocer**, solicitan el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), modificación a la normatividad por zonificación, respecto al incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3, incremento de altura máxima permitida a 14 metros y/o 4 niveles y eliminación de restricción lateral y posterior, para el predio identificado como Fracción 1, del Lote 1, Manzana 3, del Fraccionamiento La Vista Residencial Etapa 12; identificado con clave catastral 14 01 084 01 138 001 y superficie de 4,745.00m², en la Delegación Municipal Epigmenio González.

2. Mediante la escritura número 25,419, de fecha 04 de febrero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaria Pública número 25 de esta demarcación notarial de Querétaro, comparece el C. Mariano Palacios Alcocer, a fin de otorgar en favor del Lic. Mariano Palacios González un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio con las más amplias facultades.

3. A través de la escritura pública 11,407, de fecha 07 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaria Pública número 29 de esta demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 1 del Lote 1 Manzana 3 de la Unidad Condominal "Misión San Jerónimo", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra del Fraccionamiento La Vista Residencial Etapa 12, a favor de los C. Samuel Palacios Alcocer, Jaime Palacios Alcocer, Alfredo Palacios Alcocer, Mariano Palacios Alcocer, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 527110/002 de fecha 22 de diciembre de 2017.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Fracción 1 del Lote 1 Manzana 3 en estudio, cuenta con una superficie de 4,745.00 m².

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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" N° 19 el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio Fracción 1 del Lote 1 Manzana 3 se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha.

Así mismo, se considera al interior del predio el paso de un arroyo hacia el cual concurren escurrimientos pluviales de la zona, y que se continúa al sur y oriente del fraccionamiento, situación que se debe considerar en el proyecto a desarrollar y para lo cual se debe contar con los estudios hidráulicos e hidrológicos necesarios para prevenir probables afectaciones, tanto al interior del predio, como con los predios colindantes, estudios que deben ser avalados por la o las dependencias correspondientes y competentes.

5. No obstante lo anterior, se hace notar que el predio forma parte de las áreas transmitidas al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano del Fraccionamiento "La Vista Residencial", bajo la modalidad de Equipamiento Institucional (EI), sin embargo mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de noviembre de 2014, publicado en la Gaceta Municipal no. 47 con fecha del 11 de noviembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.6.7 del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Urbano a uso Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha. para el predio ubicado en el Fraccionamiento "La Vista Residencial" con superficie de 4,745.00 m².

6. El fraccionamiento La Vista Residencial corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial medio, generando en su interior zonas para desarrollar vivienda en conjuntos bajo régimen condominal, contando el fraccionamiento actualmente con un avance aproximado de un 10 % en su desarrollo, con conexión vial a través del Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada en seis carriles a contraflujo, separados sus sentidos de circulación por un camellón central, en donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y que conecta al noreste con el fraccionamiento Residencial El Refugio y al sur con la zona denominada Parques Residenciales.

En lo que respecta al predio en estudio, se hace notar que se encuentra dentro de la Etapa 12 del Fraccionamiento "La Vista Residencial", la cual en este momento no cuenta con obras de urbanización dado que el promotor del desarrollo no ha presentado la correspondiente petición de Licencia de ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes de dicha etapa, en base lo cual la autorización de cualquier autorización de construcción en el predio será posible hasta en tanto se cuente con las autorizaciones correspondientes y con obras de urbanización ejecutadas que garanticen los servicios al frente del predio.

7. De acuerdo con la petición presentada por los promotores, solicitan la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 150 hab./ha. asignado al predio a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), con lo que pretenden dar un mayor aprovechamiento al terreno, no obstante no presentan una propuesta del proyecto arquitectónico y/o de distribución de la edificación a desarrollar, misma que deberá dar 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.

Conforme a la densidad de población de 150 Hab./Ha. asignada al predio en estudio, dada la superficie de 4,745.00 m² con que cuenta, se podrían desarrollar 14 viviendas, por lo que con el uso de suelo solicitado de 400 Hab./Ha estaría en posibilidad de desarrollar hasta 38 viviendas, lo cual representa un incremento de 24 viviendas de las que podrían autorizarse con la densidad actual.

8. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, en zona con uso Habitacional con densidad de población de 150 hab./ha., se considera un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 y una Altura Máxima de 3 niveles (10.50m); solicitando el promotor para el desarrollo de su proyecto, un Coeficiente de Ocupación de 0.75, un Coeficiente de Utilización del Suelo de 3.0 para desarrollar una construcción de 4 niveles o su equivalente a 14.00m de altura, con la eliminación de la restricción de construcción frontal, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5	0.75	+ 0.25
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.5	3.00	+ 1.5
Altura máxima de construcción	10.50 metros	14.00 metros	+ 3.50 metros
Restricción Frontal	5.00 metros	0.00 metros	- 5.00 metros

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio identificado como Fracción 1 del Lote 1 Manzana 3 Etapa 12 se encuentra ubicado dentro del desarrollo habitacional La Vista Residencial, el cual cuenta con un acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, sin embargo al interior del fraccionamiento no existe un acceso directo al predio, debido a que la etapa en la que se ubica el predio en estudio, no ha sido desarrollada aún, por lo que la zona carece de urbanización infraestructura vial y de servicios, adicionalmente, no obstante al sur del fraccionamiento, en las secciones que a han sido desarrolladas, se cuenta con infraestructura y servicios, adicionalmente se observó que el predio en estudio se encuentra actualmente libre de construcción alguna, contando con la presencia abundante de vegetaciones densas como arbustos, árboles y matorrales en su interior, al igual que en sus colindancias.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), modificación a la normatividad por zonificación, respecto al incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3, incremento de altura máxima permitida a 14 metros y/o 4 niveles, para el predio identificado como Fracción 1, del Lote 1, Manzana 3, del Fraccionamiento La Vista Residencial Etapa 12; identificado con clave catastral 14 01 084 01 138 001 y superficie de 4,745.00m², en la Delegación Municipal Epigmenio González. De así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de autorizarse lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:**

- El desarrollo de un proyecto en el predio, será posible hasta en tanto la Etapa 12 del **Fraccionamiento La Vista Residencial, dentro de la que se encuentra el predio**, cuente con las autorizaciones correspondientes y con obras de urbanización ejecutadas que garanticen los servicios al frente del predio, por lo que con la autorización otorgada el municipio no tiene responsabilidad alguna para otorgar autorización alguna en el predio.
- 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 que la normatividad por zonificación considera para el predio, toda vez que se podría generar una problemática social en la zona en caso de que las mismas sean eliminadas.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, 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.

- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Toda vez que en este momento, la etapa en la que se ubica el predio, no cuenta con urbanización, el promotor debe garantizar en caso de que pretenda llevar a cabo en lo inmediato algún tipo de proyecto, la dotación de servicios e infraestructura, desde el sitio más cercano en el que exista la dotación de servicios, hasta su propiedad, sin que el municipio de Querétaro, tenga la obligación de dotar la infraestructura y/o servicios en el sitio.
- 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 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 los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado.
- 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...”.

8. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 5, 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.”

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 H4S, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al predio identificado como Fracción 1, Lote 1, Manzana 3, Etapa 12 del fraccionamiento La Vista Residencial, 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 24 de abril de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 28, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab/Ha y Servicios (H4S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al predio identificado como Fracción 1, Lote 1, Manzana 3, Etapa 12 del fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica referida en el considerando 7 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 petionario, deberá 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, 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. 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 General de Gobierno, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al Samuel, Jaime y Alfredo, todos ellos de apellidos Palacios Alcocer y el Lic Mariano Palacios González en representación del Dr. Mariano Palacios Alcocer...”.

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 29 de mayo 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), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el Lote 27 de la Manzana 32, ubicada en la Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el Lote 27 de la Manzana 32, ubicada en la Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 19 de abril de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. Alma Arlet Velázquez Jaramillo mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el Lote 27 de la Manzana 32, ubicada en la Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 139/DAI/2018.

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

10.1 Escritura Pública número 19,299 (diecinueve mil doscientos noventa y nueve), del 26 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular No. 18 de esta Demarcación Notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/962/2018, 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 al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el Lote 27 de la Manzana 32, ubicada en la Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **la Dra. Alma Arlet Velázquez Jaramillo, solicita el Cambio de Uso de Suelo, así como la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.4 y una Altura Máxima del nivel de banquetas de 10.50 m., para el predio identificado como Lote 27 de la manzana 32, ubicado en calle Loma de la Cañada N° 145, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo en el predio en estudio, una edificación para uso comercial y de servicios que incluye actividades comerciales, de salud, recreativas y de servicios.

2 Mediante Escritura Pública número 19,299 de fecha 26 de septiembre de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario titular de la Notaría número 18 de esta demarcación, se acredita la propiedad del predio identificado como Lote 27 de la manzana 32, ubicado en Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Querétaro, Querétaro, a favor de los señores Omar Salinas Medina y Alma Arlet Velázquez Jaramillo, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

De acuerdo con la escritura de propiedad, el Lote 27 de la manzana 32, ubicado en Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 234.333 m².

3 Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 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 008/0002, se verificó que el Fraccionamiento Vista Dorada, que incluye al predio en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4 Conforme a la normatividad del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) solo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto 40.00 m² de construcción en predios de hasta 160.00 m² de superficie y estén acompañados por vivienda y respeten el área

destinada para el estacionamiento de la vivienda, en base a lo cual para estar en posibilidades de instalar el uso pretendido, se requiere el cambio de uso de suelo en estudio.

5 Con base a lo anterior con fecha 04 de abril de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Viabilidad de Uso de Suelo, mediante Dictamen IUS2018 297-A, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que una vez analizada su petición, con base a su ubicación y la superficie del predio, se determina No Viable ubicar un local comercial, cuatro (4) locales de servicio con giro para consultorios y cuatro(4) locales de servicios con giro para cubículos, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la Tabla de Normatividad de Uso de Suelo que acompaña al Plan Parcial antes mencionado, destinar el predio a Comercio y/o Servicio está considerado como prohibido.

6 El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, lo que ha sido influido al colindar con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que dada su superficie y tener frente por una vialidad primaria urbana (Boulevard Bernardo Quintana), se les asignó el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, para lo cual se propone generar actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda.

7 En lo que se refiere a la solicitud presentada por el promotor, anexa un anteproyecto con las plantas arquitectónicas de su proyecto, en el que considera una edificación a desarrollarse en dos plantas sótano y tres niveles, de los cuales la planta sótano 1 está considerado como estacionamiento, la planta sótano 2 para instalaciones de un gimnasio para rehabilitación, la planta baja para un local comercial y servicios con cubículos no especificando su actividad, el primer nivel para servicios (área de oficinas y una clínica médica con cuatro consultorios), y en el segundo nivel un área de recreación con un diseño tipo roof garden, siendo los usos propuestos permitidos en una zonificación secundaria que aplica para el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y de servicios (H2S). De lo anterior se hace notar, que una vez que presente los usos específicos a establecer se realizará el estudio para verificar la dotación de cajones de estacionamiento necesarios y demás lineamientos que se deban cumplir, de conformidad con el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

8 Dada la diversidad y cantidad de usos pretendidos, para estar en posibilidad de llevar a cabo su proyecto el promotor solicita la modificación a los parámetros de la normatividad asignados por zonificación del citado instrumento de planeación urbana, ya que requiere de un incremento en el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8 y en el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.4, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.60	.80	+0.2
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.4	+1.6

Es de destacar que respecto a la altura que el promotor considera el desarrollo de su proyecto en una edificación con 10.50 metros, misma que corresponde a la referida en la normatividad por zonificación con que cuenta el predio, por lo que no es necesario que se modifique.

9 De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el fraccionamiento cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica así como alumbrado público, contando con urbanización en sus vialidades, las cuales se desarrollan a base de carpeta asfáltica, contando al frente del predio con guarniciones de concreto, sin embargo se carece de banquetas, así mismo al

momento de visitar la zona, se observó que el predio se encuentra libre de construcción, presentando una pendiente descendente en sentido de norte a sur.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico, se considera viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.4, para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada N° 145, identificado como lote 27 de la manzana 32 del fraccionamiento Vista Dorada, con clave catastral 14 01 001 16 032 027 y superficie de 234.33 m²; Delegación municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento y en su caso 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 necesarios de acuerdo a los usos específicos a establecer, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- 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.
- 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes que requiera para llevar a cabo su proyecto.
- 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 en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría 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 y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico 096/2018, 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/3705/2018 de fecha 23 de mayo 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 Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el Lote 27 de la Manzana 32, ubicada en la Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 29 de mayo de 2018, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo, para el Lote 27 de la Manzana 32, ubicada en la Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, señalada en el considerando 12 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. 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.

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

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 y Dirección de Ingresos, 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 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 de Villa Cayetano Rubio y notifique a los CC. Omar Salinas Medina y Alma Arlet Velázquez Jaramillo.”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de enero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 369 Z-10 P1/1 del Ejido el Nabo, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, el cual textualmente señala:

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

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

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

6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.
7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.
8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.
9. Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.
11. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.
12. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:
- I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;
 - II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y
 - III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.
13. Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

- 14.** Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.
- 15.** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.
- 16.** El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
- 17.** Mediante oficio SSMA/DPLA/1087/2017 de fecha 09 de agosto de 2017, signado por el Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, fue remitida a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la solicitud del C. Víctor Manuel Corona Uribe, propietario de la Parcela 369 Z 10 P 1/1 del Ejido El Nabo, misma que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro" a fin de llevar a cabo el proyecto denominado "Ampliación Preserve"; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.
- 18.** El solicitante acredita la propiedad mediante Título de Propiedad número 000000005111, expedido a favor del C. Víctor Manuel Corona Uribe, que ampara la Parcela 369 Z-10 P 1/1 del Ejido El Nabo.
- 19.** Que en fecha 14 de septiembre de 2017, se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 12 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de la Parcela 369 Z 10 P 1/1 del Ejido El Nabo, con superficie de 6,238.687 m², mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui" con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 8 (ocho) votos a favor y 1 (una) Abstención y 3 (tres) votos en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.
- 20.** Que en fecha 29 de septiembre de 2017, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 26, Tomo CL, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto del proyecto, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el "AM" y "Diario de Querétaro", en los cuales se publicó en la fecha 6 de mayo del año en curso; sin haberse recibido observaciones al respecto.
- 21.** Que en fecha 12 de octubre de 2017, se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 7 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, relativo a la Parcela 369 Z-10 P 1/1 del Ejido El Nabo, con superficie de 6,238.6870 m² validando por unanimidad de votos dicho Dictamen del Órgano Técnico del Comité.

22. Mediante el oficio SEDES/DEM/1501/2017 de fecha 17 de noviembre de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, razón por la cual se radicó la mencionada petición en el expediente **370/DAI/2017**; anexando a su solicitud la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 019/2017, citando a continuación su contenido:

“...ANTECEDENTES

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.

Mediante oficio número SSMA/DPLA/1087/2017 recibido en oficinas de esta Secretaría en fecha 09 de agosto 2017, signado por el Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, se informa que el **C. Victor Manuel Corona Uribe** solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), a fin de llevar a cabo el proyecto denominado **“Ampliación Preserve”**.

En el Estudio técnico justificativo que anexa, refiere que este proyecto se ubica en la **Parcela 369 Z 10 P1/1, Ejido el Nabo**, dentro de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) **No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui**, la cual presenta una Política de **Aprovechamiento Sustentable** y una porción dentro de la UGA No. 100 denominada Zona Urbana de Querétaro, a efecto de que sea incorporada la superficie correspondiente a la UGA No. 56 denominada Valle de Santa Rosa Jáuregui a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 100 “Zona Urbana de Querétaro**. El estudio mencionado, cumple con los requisitos descritos en el Capítulo IX “Del estudio técnico justificativo” “del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

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

- El predio a desincorporar forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui, la cual tiene la política de Aprovechamiento Sustentable, la cual se *“...se asigna a aquellas áreas que por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, específicamente el suelo agua, y para la consolidación de actividades agropecuarias, aprovechamientos forestales y extractivos, y en las que el desarrollo urbano se considera no compatibles, a excepción de la edificación o incorporación de infraestructura y servicios compatibles, de forma tal que su uso resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente”*.
- La superficie requerida a desincorporar corresponde a una superficie de **6,238.6870 m²**.
- El predio desde el punto de vista físico, no presenta riesgos climatológicos, geológicos o edafológicos que puedan poner en riesgo a las personas o infraestructura que se asienten en el predio, tratándose de un predio aledaño al Libramiento Norponiente y muy cercano a Tlacote El Bajo, sin restos de vegetación original y sin contar con especies de flora y fauna consideradas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, con alguno de los estatus que esta determina.

El Órgano Técnico del Comité del Programa de Ordenamiento Ecológico Local llevó el análisis de la información ingresada en el Estudio Técnico Justificado del proyecto **“Ampliación Preserve”**, verificándose la información presentada. De esta manera se presenta el resumen del proyecto antes referido:

“El proyecto Ampliación Preserve consiste en la urbanización de un polígono con un área de 1.032 ha, para ofertar dos lotes donde posteriormente se edificarán 41 viviendas. El proyecto se ubicará en la parte norponiente de la Ciudad de Querétaro, en el Ejido El Nabo. Dentro del polígono del proyecto existe una superficie de 0.6238 ha se ubica en la UGA No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui y el resto en la UGA No. 100 Zona Urbana de Querétaro.”

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, mediante oficio marcado con el número **Oficio No. SEDESOD/DEM/1095/2017** de fecha 28 de agosto de 2017, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Segunda Sesión Ordinaria 2017.

En fecha jueves 14 de septiembre de 2017 se llevó a cabo la **Segunda Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** en las instalaciones del Municipio de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se realizó el pase de lista y se declaró Quórum con la asistencia de 12 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, presentando en la misma la solicitud de modificación por parte del proyecto "Ampliación Preserve", con las siguientes características:

- Nombre: **Ampliación Preserve.**
- Superficie a modificar: **6,238.6870m².**
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de origen: **No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui".**
- Política actual: **Aprovechamiento Sustentable.**
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de destino: **No. 100 "Zona Urbana de Querétaro".**
- Política solicitada: **Urbana.**

Se asentó por el Órgano Técnico en la Sesión Ordinaria que era necesario se verifique el Estudio Técnico Justificativo para descartar la existencia de una falla geológica dentro de la Parcela 369, Ejido el Nabo y su zona de afluencia, por lo que derivado de su análisis se desprendió lo siguiente al revisar la Carta Topográfica Querétaro F14-10 escala 1: 250,000 del INEGI : "La zona de Estudio y el Área de Influencia carecen en su superficie total de fallas y fracturas geológicas, las existentes se ubican fuera del Área de Influencia, encontrado dos fallas geológicas una al este con una distancia de 3.2 km y la otra al noroeste con una distancia de 4.5 km; si bien se observa un sistema constituido por tres fallas geológicas, la de mayor longitud, se encuentra dispuesta de sureste a noroeste, y cuenta con una longitud aproximada de 6.24 km, que es atravesada en dos puntos por dos fallas dispuestas en forma dominante horizontal.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio está conformado por matorral subierme en proceso de degradación ya que no es un macizo de vegetación uniforme, toda vez que presenta áreas de vegetación arbustiva y arbórea intercalada con espacios abiertos, donde únicamente ha vegetación herbácea, el predio tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a:

Votación del Órgano Técnico del Comité: Se recibieron 12 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente:

- **8 votos a favor,**
- **1 abstención y,**
- **3 en contra.**

Por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto "**Ampliación Preserve**" se considera **aprobado**.

Atendiendo el artículo 45 Fracciones II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en fecha 29 de septiembre de 2017 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de

Arteaga” No. 67 Tomo CL, el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la **Parcela 369 Z 10 P1/1, Ejido el Nabo, aunado a que fue publicado en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro (Diarios “Diario de Querétaro” y “AM”, ambos en fecha 5 de octubre de 2017)**, a lo cual no se recibió observación alguna.

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, mediante oficio marcado con el número SEDES/DEM/1225/2017, de fecha 12 de octubre de 2017, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la Segunda Sesión Ordinaria 2017.

En fecha jueves 12 de octubre de 2017 se llevó a cabo la **Segunda Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 7 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, validando **por unanimidad de votos el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentada, entre ellas, las Parcela 369 Z 10 P1/1, Ejido el Nabo.**

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 Parcela 369 Z 10 P1/1, Ejido el Nabo, con una superficie de 6,238.6870 m² de acuerdo al cuadro de coordenadas siguiente (tabla) y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui, la cual presenta una Política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la UGA No. 100 "Zona Urbana de Querétaro con política urbana, **SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES E IMPLEMENTE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN QUE SE DEFINE COMO LA(S) ESTRATEGIA(S), OBRA(S) Y/O ACCIÓN(ES) TENDIENTE(S) A ELIMINAR Y/O MINIMIZAR LOS IMPACTOS ADVERSOS QUE PUEDEN PRESENTARSE DURANTE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO:**

Vértice	Coordenada en X	Coordenada en Y
1	346464.047	2293019.642
2	346460.992	2292993.947
3	346345.830	2293007.637
4	346336.688	2293086.870

Tabla de Coordenadas de la Parcela 369 Z-10 P1/1 del Ejido El Nabo

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, 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 florístico donde presente el listado de las y número de ejemplares por estrato contenido dentro del predio;**
3. 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.”

4. **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.

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

5. **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.
6. 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.
7. Para dar cumplimiento al Lineamiento L-56 *“Proteger el desarrollo agrícola sustentable en el 100 % en la UGA con énfasis las zonas de matorral y restaurar con vegetación secundaria, para asegurar la continuidad de las estructura, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes”* 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.
 - 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 93 “Jurica Poniente”, o adquirir y donar 20 m³ de tierra negra para este fin;
 - Ayudar al desazolve de dos bordos en la delimitación correspondiente a la UGA No. 56 denominada Valle de Santa Rosa Jáuregui.
8. Incorporar los ejemplares de especies nativas a las áreas verdes y presentar el proyecto ante la Dirección de Ecología Municipal.
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 la UGA No. 100 denominada Zona Urbana de Querétaro, presentarlas y tener el visto bueno por parte de la Dirección de Ecología Municipal.
10. 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 “Ampliación Preserve”, 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 Promovente deberá cumplir con las medidas de mitigación presentadas en el Estudio Técnico Justificativo e incorporarlas las evidencias necesarias en el reporte final.
15. El Promovente 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.

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

- De conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal vigente, por la emisión de dictamen o estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se debe pagar la cantidad de **\$2,355.00 (Dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, 00/100 M.N.)**, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal vigente, que en su Artículo 36, Fracción V, numeral 3 por la autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de **\$ 32,967.00 (treinta dos mil novecientos sesenta y siete pesos, 00/100 M.N.)**, lo anterior es así en virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m², y pertenece a una Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento Sustentable, se multiplicará por cada metro cuadrado la cantidad de 0.07, UMA (Unidades de Medida y Actualización), así como en el Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada.

Con respecto al valor de la UMA, el “Decreto por el que se expide la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización” publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 2016, en su Transitorio Segundo menciona que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al respecto, en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 10 de enero de 2017, el INEGI da a conocer los valores de la Unidad de Medida y Actualización que para el caso del valor diario es de \$75.49 pesos mexicanos.

Se muestra en la siguiente tabla con el pago a realizar:

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de 0.07 UMA	Superficie m ²	Monto \$
No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui	Aprovechamiento Sustentable	75.49	0.07	6,238.6870	32,967.00*

*Artículo Octavo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017

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

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

El presente se emite con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 párrafo quinto, 27 párrafo tercero, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 33, 34, 35 y 44 de la Ley Federal de Planeación; 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS fracción III, 20, 20 BIS 5 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 36, 37 fracción II, 43, 44, 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracciones VII, XXVIII, 38 fracción VIII, 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 36, fracción V, numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017; 8 fracciones V y 17 del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y 11 fracciones X y XVIII, 20 fracciones XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 fracciones I, 53 y 55 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.”

23. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como el Dictamen Técnico de Validación citado con antelación, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/318/2018 de fecha 24 de enero de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable autorizar la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 369 Z-10 P1/1 del Ejido el Nabo Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; lo anterior de conformidad con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con el Dictamen Técnico de Validación con número de folio 019/2017 emitido por el C. Daniel Rodríguez Parada, en su funciones de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 369 Z-10 P1/1 del Ejido el Nabo, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, lo anterior de conformidad con el Dictamen de Validación con folio 019/2017, citado en el considerando 22 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación citado dentro del considerando 22 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. 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 las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 22 del presente Acuerdo; en caso de no realizarse el pago en el tiempo establecido, el mismo deberá ser actualizado 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.

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

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

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 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 de los predios, 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, para que a través de la Dirección de Ecología Municipal y Dirección de Desarrollo Urbano dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al ciudadano Víctor Manuel Corona Uribe...".

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

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

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

C E R T I F I C O

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

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el cambio de uso de suelo de espacio abierto (EA) a uso comercial y de servicios (CS), para el predio con superficie de 47,993.76 m², conocido como resto de la fracción segunda del Casco de Carretas ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio e identificado con clave catastral 14 01 001 16 210 001.

5. Mediante escritura pública número 85,892 de fecha 28 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría pública número 7 de esta demarcación notarial, se hizo constar la protocolización de la licencia de subdivisión FUS201400565, la cual autorizó a subdividir en 3 tres fracciones, el inmueble identificado como resto del predio de la Fracción segunda del Casco de Carretas, ubicado en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, sobre el que se autorizó el cambio de uso de suelo a través del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, quedando dichas fracciones con la superficie que se precisa a continuación: FRACCION 1: SUPERFICIE: 22,140.777, FRACCIÓN 2: SUPERFICIE: 4,834.348 y FRACCIÓN 3: SUPERFICIE: 24,881.936.

6. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de junio de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó al Síndico con la participación de los Secretarios de Administración y de Obras Públicas Municipales, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación de una fracción del predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión del resto del predio de la Fracción Segunda del Casco Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; la cual tiene una superficie de 4,834.348.

7. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro reconoce el cumplimiento a las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 08 de Abril del 2014, a la Empresa Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios, S.A. de C.V., y Autorización de la ampliación de Plazo para el cumplimiento de las Condicionantes faltantes del mismo Acuerdo, así como la Validación de Proyectos por parte de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para emitir las Autorizaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"12. Ahora bien es preciso señalar que dado que el promotor ha tenido y demostrado la voluntad para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, lo que ha quedado demostrado a través de los

documentos descritos dentro del considerando 6, se le tienen por reconocidas las acciones llevadas a cabo para cumplimentar lo establecido dentro del multicitado Acuerdo, **asimismo se le otorga la prórroga correspondiente a un año, a partir de la última publicación del presente instrumento, lo anterior para que pueda llevar a cabo los trámites necesarios para el desarrollo de su proyecto el cual consiste en la construcción del vaso regulador que se ubicará dentro de la fracción 3 resultante de la subdivisión de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, así como de una plaza comercial, tal y como quedo dictaminado de manera factible, mediante dictamen de uso de suelo DUS201408573 de fecha 18 de noviembre de 2014.**"

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

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

...

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

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

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

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

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

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

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

"...ACUERDO

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

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

TERCERO. El cumplimiento de la obligación impuesta dentro del **Resolutivo SEXTO** del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014, correspondiente a la ejecución de la vialidad que conecta a Av. Constituyentes con el desarrollo, quedará a cargo de la Persona Moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito S.A. de C.V., de conformidad con lo expuesto en el considerando 13.1., del presente Acuerdo, quedando exenta únicamente de dicha obligación, la persona moral denominada Impulsora y Promotora de Negocios Inmobiliarios, S.A. de C.V., siendo ésta última quien que lleve a cabo la construcción del Vaso Regulador.

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

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

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

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

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

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

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, con cargo a los solicitantes, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) para el predio ubicado en Calle Plaza de Zimapan No. 78, Fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, identificado con clave catastral 1401 001 175 66 049, 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 el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.67, para el predio ubicado en Calle Plaza de Zimapan No. 78, Fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, identificado con clave catastral 140100117566049, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

8. El 10 de abril del 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la ciudadana Ma. De Jesús Hernández Aguilar, solicitando la modificación a la normatividad del predio ubicado en calle Plaza de Zimapan No. 78, Fraccionamiento Plazas del Sol, radicándose el expediente **108/DAI/2018**, acreditándose la propiedad del predio mediante escritura pública número 34,844 de fecha 1 de junio de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Catañares, Titular de la Notaría Pública No. 6 de la ciudad de Querétaro.

9. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado, por lo que dicha Secretaría, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la CP. Ma. Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo sostenible mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0602/2018 de fecha 25 de abril el emitió la opinión técnica número 70/18, relativa a la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.67 para el predio ubicado en Calle Plaza de Zimapan No. 78, Fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, identificado con clave catastral 140100117566049, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Ma. De Jesús Hernández Aguilar, solicita la modificación a la normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .60 a .67, para el predio ubicado en Calle Plaza Zimapan N° 78, Fraccionamiento Plazas del Sol 2da. Sección, identificado con clave catastral 14 01 001 17 566 049, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior tiene como objeto regularizar la construcción de una edificación correspondiente a una casa habitación desarrollada en dos niveles.

2. Se acredita la propiedad del lote 49, manzana 9, ubicado en Calle Plaza Zimapan N° 78, Fraccionamiento Plazas del Sol 2da. Sección, mediante escritura 34,844 de fecha 1° de junio de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría número 6 de este Distrito Judicial, a favor de la C. Ma. De Jesús Hernández Aguilar, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00004180/0007 de fecha 5 de septiembre de 2014.

En dicha escritura se acredita que el lote 49, de la manzana 9, Sección segunda del fraccionamiento Plazas del Sol, cuenta con una superficie de 119.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 17 565 049.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).
4. El fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio mezclado con actividades comerciales y de servicios, corresponde a un desarrollo inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio en sus Secciones, con construcciones predominantes desarrolladas en uno y dos niveles para vivienda de tipo residencial medio. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, sea generado una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, teniendo la zona en que se encuentra el predio en estudio, predominando en la zona el uso habitacional.
5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción LCO201800430 de fecha 20 de febrero de 2018, en la que se pretende regularizar la construcción de una casa habitación, la cual se emite como improcedente, entre otros al no cumplir con lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, ya que excede el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 asignado al predio.
6. De acuerdo con el proyecto arquitectónico presentado, corresponde a una casa habitación desarrollada en dos niveles, la cual se pretende ampliar y que conforme a su proyecto, incrementa el coeficiente de ocupación que le determina el plan parcial de la

delegación municipal correspondiente, en base a lo cual solicita ante el H. Ayuntamiento la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, a .67, a fin de quedar conforme a lo siguiente, dando cumplimiento al resto de lineamientos del reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.60	.67	+0.07

7. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio, se ubica una edificación desarrollada en dos niveles y el área de estacionamiento se encuentra cubierta, siendo que el predio en estudio se ubica con frente a la calle Plaza Zimapan, vialidad que se desarrolla a base de asfalto desarrollado, que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones, que cuenta con servicios principalmente contando en el fraccionamiento con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera **Viable** la modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.67, para el predio ubicado en calle Plaza de Zimapan N° 78, fraccionamiento Plazas del Sol 2da. Sección, identificado con la clave catastral 14 01 001 17 566 049 y superficie de 119.00 m², delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, en caso de que el H. Ayuntamiento así lo determine, y en caso de que sea autorizada su solicitud, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención 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 lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- El uso de suelo del predio, es exclusivamente habitacional, por lo que el predio no puede destinarse a una actividad diferente al uso habitacional.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad 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 los promoventes 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...”.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 nueve 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.”

11. 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 Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.67 para el predio ubicado en Calle Plaza de Zimapan No. 78, Fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, identificado con clave catastral 140100117566049, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible....”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 29 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) para el predio ubicado en Calle Plaza de Zimapan No. 78, Fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, identificado con clave catastral 1401 001 175 66 049, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de acuerdo a la Opinión referida en el considerando 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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, 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 9 nueve del presente Acuerdo, 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. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

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

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

SEGUNDO. El presente acuerdo 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 su 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, 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 9 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, 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. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la ciudadana Ma. De Jesús Hernández Aguilar...".

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 15 de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza un plazo para el cumplimiento del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de septiembre de 2014, aprobado en el punto 3.4.8 del orden del día, 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 de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el fecha 9 de septiembre de 2014, aprobado en el punto 3.4.8 tres punto cuatro punto ocho del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población de 200 Hab./ha. a 800 Hab./ha., para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción II, Carretera Estatal 400 Huimilpan – Querétaro, reserva centro en la Ex Hacienda Carretas con superficie de 25,214.79 m2, del Desarrollo Centro Sur Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 3 de abril de 2018, signado por el ciudadano Alejandro Tamayo Ibarra, solicita la ampliación del plazo para dar cumplimiento con todas las obligaciones del Acuerdo de Cabildo por el que se autoriza el aumento de densidad de población habitacional de 200 Hab./ha. a 800 Hab./ha., el cual fue aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 9 de septiembre de 2014, asunto radicado en la Secretaría del Ayuntamiento 48/DAI/2014.
6. Por lo anterior y tomando en consideración lo señalado en el Punto OCTAVO del Acuerdo de fecha 9 de septiembre de 2014, en el que se otorga un plazo no mayor a seis meses para que se inicien los trámites del proyecto motivo de dicha autorización, se muestra que el plazo establecido en el citado Acuerdo a fenecido, motivo por el cual, el solicitante requiere la ampliación del plazo otorgado a efecto de dar cumplimiento a todas la obligaciones impuestas en dicho acuerdo.
7. Es por ello que una vez analizada la documentación que obra en el expediente y hecho el análisis correspondiente de la misma, se determinó otorgar al interesado un plazo no mayor a 90 noventa días hábiles a efecto de que la persona moral denominada Desarrollos del Sur Querétaro, S.A.P.I. DE C.V., dé cumplimiento a todas las obligaciones impuestas dentro del acuerdo de cabildo de fecha 9 de septiembre de 2014.
8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de fecha 2 de abril del año en curso, citada en el antecedente 5 cinco 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/3316/2018 de fecha 09 de mayo 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 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 otorgar un plazo de 90 días para el cumplimiento del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de septiembre de 2014, aprobado en el punto 3.4.8 del orden del día...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de mayo de 2018, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 26 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA un plazo para el cumplimiento del Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de septiembre de 2014, aprobado en el punto 3.4.8 del orden del día, para quedar como se señala en el Considerando 7, del presente instrumento.

SEGUNDO. Se instruye a la persona moral denominada Desarrollos del Sur Querétaro, S.A.P.I. DE C.V., dé cumplimiento a todas las obligaciones impuestas en el acuerdo de Cabildo de fecha 9 de septiembre de 2014 de conformidad al plazo autorizado en el **Considerando 5** del presente Acuerdo.

TERCERO. La presente autorización será por única ocasión, en la inteligencia de que el incumplimiento por parte del promotor a cualquier obligación, dará lugar a la revocación inmediata del acuerdo de fecha 9 de septiembre y del presente acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano y notifique a la persona moral denominada Desarrollos del Sur de Querétaro, a través de su representante legal...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DIECISEIS DE MAYO 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 15 de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana No. 3,147, identificado como fracción 2B, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, establece que el pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.
3. En ese sentido, tal como lo prevé el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. 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.

10. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana N° 3147, Fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

11. El 4 de octubre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Ing. Eduardo Jacobo Córdova Lucas e Iván Echavarría Pinto, Representante Legal de "Retro Inmobiliaria", S.A. de C.V., mediante el cual solicitan la Autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana N° 3147, Fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente 268DAI/2017.

12. El solicitante acredita la constitución de la sociedad, le representación legal y la propiedad a través del siguiente instrumento público:

12.1 Escritura Pública número 5,361 de fecha 10 de junio del 2009, otorgada ante la fe del Lic. Gil Mendoza Pichardo, Notario Titular de la Notaría Pública No. 11 de esta Demarcación, consistente en la constitución de la Sociedad denominada "Retro Inmobiliaria", S.A de C.V.

12.2 Escritura Pública número 59,814 de fecha 15 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Adscrito a la Notaría número 31, del Distrito Judicial de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Folio Inmobiliario 00531661/0002 de fecha 6 de mayo de 2016.

13. Mediante el oficio SAY/DAI/282/2018 del 23 de febrero del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible de la cual es Titular el Lic. Daniel Rodríguez Parada, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

14. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa a la Autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana N° 3147, Fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se remitió la Opinión Técnica número 35/18 mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0246/2018, de la cual se desprende textualmente lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, los CC. Eduardo Jacobo Córdova Lucas e Iván Echavarría Pinto, Representante Legal de "Retro Inmobiliaria", S.A. de C.V., solicitan la Autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana N° 3147, Fraccionamiento Cerrito Colorado, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

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

2. Se acredita la propiedad, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 perteneciente al predio rústico denominado "EL RINCÓN", del Municipio de Querétaro, a favor de la Sociedad Mercantil Denominada Retro Inmobiliaria", S.A. de C.V., mediante escritura 59,814 de fecha 15 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Adscrito a la Notaría número 31, del Distrito Judicial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Folio Inmobiliario 00531661/0002 de fecha 6 de mayo de 2016.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad el inmueble identificado como Fracción 2B, de la fracción 2 de las que se subdividió la fracción 2 del predio rústico denominado El Rincón, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 509 629, ubicado en la Prolongación Bernardo Quintana No. 3147; cuenta con una superficie de 1,245.00 M².

3. Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona Habitacional con densidad de 400 Hab./Ha. (H4), sobre Corredor Urbano (CoU).
4. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201713897 de fecha 22 de marzo de 2017, en el que se señala que el predio se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) sobre Corredor Urbano (CoU), en el cual se considera lo pretendido como uso permitido y se dictamina factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS201604749 de fecha 28 de junio de 2016, para ubicar 21 Locales Comerciales bajo Régimen de Propiedad en Condominio.
5. Posteriormente con fecha 27 de enero de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Licencia de Construcción LCO201700199, por medio de la cual se autoriza la construcción de 707.85 m², 441.22 m² de Áreas descubiertas, así como 10.09 m.l. de bardado para 21 locales comerciales.
6. El predio en estudio, se localiza en una zona en la que se han establecido y consolidado actividades comerciales y de servicios, en diferentes ámbitos, toda vez que la vialidad que da frente al predio, es considerada como una vialidad de carácter metropolitano, misma que sirve de interconexión entre la zona norte y sur de la ciudad de Querétaro, sin embargo en la zona en la que se localiza el predio, la citada vialidad se encuentra en proceso de desarrollo, por lo que su trazo se da de manera discontinua en sus cuerpos oriente y poniente en la zona.
7. De conformidad con el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio".

Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que fracción 2, ubicado en la continuidad del Boulevard Bernardo Quintana, cuenta con una superficie de 1,245.00 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio de Querétaro, una superficie de 124.50 m², equivalente al 10% de la superficie del terreno en que se pretende llevar a cabo su proyecto.

8. La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, situación no prevista por el Código Urbano del Estado de Querétaro, siendo que de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas.
9. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir, emitido por un perito valuator colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio se ubica en una zona en proceso de consolidación al ubicarse en la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, la cual actualmente se encuentra desarrollada de manera discontinua en ambos sentidos; en el predio se ubica la construcción de una plaza comercial de un nivel en etapa de acabados, en una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios, adicionalmente se cuenta en la zona con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana N° 3,147, identificado como fracción 2B de la fracción 2 de las que se subdividió la fracción 2 del predio rústico denominado El Rincón, con superficie de 1,245.00 m², delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización de un desarrollo en condominio para ubicar actividades de tipo comercial en el predio, por lo que toda vez que las actividades que se desarrollaran en el sitio no son de carácter habitacional, se considera que técnicamente no se brindaría un servicio de cercanía a la población con la dotación de equipamiento, al no ubicarse en una zona estratégica para habilitar espacios de apoyo a colonos de algún tipo de desarrollo habitacional, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se puede destinar para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, lo que se pone a consideración del H. Ayuntamiento quien deberá resolver al respecto, para lo cual el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro, considerando la superficie que se señale en los estudios técnicos que correspondan.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

15. A través del oficio SAY/DAI/2141/2017, del 13 de octubre del 2018, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica, emitida Secretaría de Desarrollo Sostenible.

16. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió oficio DAPSI/DABMI/CIBI/033/2018 de fecha 2 de febrero de 2018 signado por el Lic. Director de Administración Patrimonial y Servicios Internos, el avalúo comercial del predio ubicado Prol Bernardo Quintana A. Ex Hacienda San Pedro Mártir, Fracto. Cerrito Colorado, emitido por el Ing. Arq. Enrique Sánchez Maya, el cual arroja la cantidad de \$430,770.00 (Cuatrocientos treinta mil setecientos setenta pesos 00/100 M.N.).

17. Mediante el oficio DMC/DPYAC/180/2018, de fecha 17 de enero de 2018, signado por el Lic. José Anival López Hernández, Director Municipal de Catastro, informa que conforme al estudio técnico de mercado de predios que cuentan con características cuantitativas y cualitativas similares al inmueble en análisis, fue determinado el valor comercial a la fecha 01 de diciembre de 2017...quedando los valores como se observa a continuación:

No.	Ubicación	Superficie m2	Valor unitario perito valuador	Valor unitario por la DMC
1	Prolongación Bernardo Quintana A. No. 3147, de la F2 del predio El Rincón, Ex Hacienda San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 140100127509629	1,245.00	\$3,460.00	\$3,410.00

18. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico descrito, 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/3316/2018 de fecha 09 de mayo 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.”

19. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera Viable la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana N° 3,147, identificado como fracción 2B de la fracción 2 de las que se subdividió la fracción 2 del predio rústico denominado El Rincón, con superficie de 1,245.00 m², delegación municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior toda vez que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes y al aceptarse cubrir en valor monetario lo equivalente a dicha donación, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

20. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en valor monetario a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana N° 3,147, identificado como fracción 2B de la fracción 2 de las que se subdividió la fracción 2 del predio rústico denominado El Rincón, con superficie de 1,245.00 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con base en las Opiniones Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de mayo de 2018, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 23 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se lleva a cabo en el predio ubicado en el Boulevard Bernardo Quintana No. 3,147, identificado como fracción 2B, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica referida en el considerando 14 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 solicitante debiendo remitir copia certificada de dicho documento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. 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 14 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá cubrir en valor monetario el equivalente al valor comercial del área de donación mismo que consistirá en la cantidad descrita en el considerando 16 del presente Acuerdo, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente.

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

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de administración para que en coordinación con la Secretaría de finanzas se realice la cuenta en la que el interesado realice el depósito de la cantidad determinada en el presente acuerdo.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas a efecto de que señale el número de cuenta en la que el promotor deberá depositar el monto correspondiente al pago en valor monetario derivado de la presente autorización.

OCTAVO.El pago que se acepta en donación será destinado para adquirir terrenos para reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique a Representante Legal de la persona moral denominada "Retro Inmobiliaria" S.A. de C.V....".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DIECISEIS DE MAYO 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 15 de mayo 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, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Sendero de la Granada, Núm. 4, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 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, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD; 73 II, III, V Y VI DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERETARO, 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. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

4. Los cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de está, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.

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

6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2018, la persona moral denominada Desarrolladora de Ambientes Creativos, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal Jorge Antonio Bejar Ayub, solicita el Incremento de Densidad de Población que sea necesario para el desarrollo de 26 viviendas; así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida a 30 m, COS a .55 y CUS a 3.2, lo anterior para el predio ubicado en Sendero de la Granada, Núm. 4, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 129/DAI/2018.

7. La solicitante acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

7.1. Escritura pública número 69,079 de fecha 6 de octubre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de esta demarcación notarial, mediante la cual se formaliza la constitución de la persona moral denominada Desarrolladora de Ambientes Creativos, S.A. de C.V., nombrándose como Administrador Único al señor Jorge Antonio Bejar Ayub, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil 35107-1.

7.2. Escritura pública 37,787 de fecha 7 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Carlos Pueblito Sánchez Ferrusca, Notario Adscrito a la Notaría número 20 de esta demarcación notarial, mediante la cual se acredita la propiedad del predio.

8. Que de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/733/2018 de fecha 25 de abril de 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

8.1. Así mismo mediante el oficio SAY/DAI/741/2018 de fecha 25 abril de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Movilidad emitiera su estudio técnico de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73, fracciones II y III del Código Municipal de Querétaro.

9. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0706/2018 de fecha 9 de mayo de 2018 fue remitida la opinión técnica con folio 085/18 por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, misma que se cita a continuación:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Jorge Antonio Bejar Ayub, Representante legal de la Sociedad Anónima denominada Desarrolladora de Ambientes Creativos S.A de C.V., solicita el Incremento en la densidad de población de 500 Hab./ha. a 750 hab./ha., así como la Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a .55, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.0 a 3.2, y la Altura Máxima Autorizada de 21 metros a 30 metros, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 15 098 419, localizado en calle Sendero de Granada número 4, Fraccionamiento Milenio III, Fase "A", delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo un proyecto habitacional, el cual se pretende llevar a cabo mediante la construcción de dos edificaciones verticales, que permitan desarrollar 26 viviendas.

2. Mediante escritura número 69,079, de fecha de 6 de octubre de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 7, de la demarcación Notarial de Querétaro, se llevó a cabo la constitución de la Sociedad Anónima denominada "Desarrolladora de Ambientes Creativos", Sociedad Anónima de Capital Variable, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Mercantil electrónico 35107-1 de fecha 29 de octubre de 2008.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 17, manzana XXII, Fase A, ubicado en calle Sendero de Granada número 4, del fraccionamiento Milenio III, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Desarrolladora de Ambientes Creativos, S.A. de C.V., Representada en este acto por su apoderado el Señor Jorge Antonio Bejar Ayub, mediante escritura número 37,787 de fecha 7 de diciembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos Pueblito Sánchez Ferrusca, Notario Adscrito de la Notaria Publica número 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro. Escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00451603/0002, d fecha 4 de febrero de 2016.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como fracción 17, manzana XXII, Fase A, ubicado en calle Sendero de Granada número 4, del fraccionamiento Milenio III, cuenta con una superficie de 1,759.18 m2, y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 098 419.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 500 Hab./ha. (H5).

5. Adicionalmente y de conformidad con la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se observó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 500 Hab./Ha. (H5).

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

6. Derivado de los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201601266, de fecha 7 de marzo de 2016, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 500 Hab./ha. (H5), adicionalmente se hace referencia que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Milenio III, Fase A y B, indica que el predio se encuentra ubicado en zonificación Habitacional (H5), con densidad de población de hasta 500 hab./ha., y con base a la viabilidad de uso de suelo IUS201600599 de fecha 27 de enero de 2016, se dictamina factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar 18 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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

8. Respecto a la propuesta de proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor presenta un bosquejo esquemático en el que únicamente hace una propuesta de distribución de espacios, sin que se presente información del tipo y características de vivienda y edificación que se pretende llevar a cabo en el sitio, a fin de conocer los alcances del proyecto, no obstante se observa que considera dos edificaciones, separadas por un área de juegos. Adicionalmente la propuesta presentada considera elementos comunes complementarios que incluye un salón de usos múltiples, una caseta de vigilancia, un área de bodega, un área para depósito de basura, asignando 8 cajones de estacionamiento para visitas.

9. Conforme a la densidad de población de 500 hab./ha., asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y considerando la superficie de 1,759.18 m2 con que cuenta el terreno en estudio, el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto para desarrollar un máximo de 18 viviendas, sin embargo, para estar en posibilidad de llevar a cabo la construcción de 26 viviendas en el predio, es necesario que se cuente con una densidad de población de 750 hab./ha.

10. Conforme a la normatividad por zonificación considerada por el instrumento de planeación urbana correspondiente, para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 500 hab./ha. se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.0 y Altura Máxima Permitida de 21 metros, mismos parámetros que considera la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 500 hab./ha.

No obstante la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, considera una normatividad con respecto al número de espacios de estacionamiento que se requieren para usos habitacionales, la cual refiere lo siguiente:

Estacionamientos: 2 cajones de 2.50m x 5.00m por vivienda unifamiliar y 2 cajones por vivienda plurifamiliar o condominios y 1 cajón en el caso de vivienda menor a 50 m2 con una sola habitación a partir de 5 viviendas en condominio se pondrá el 20% más en estacionamiento para visitas. *ejemplo 5 viviendas x 20% = 1 estacionamiento, 21 viviendas x 20% = 4 estacionamientos.*

11. Con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno, el promotor solicita la modificación de la normatividad por zonificación, de conformidad con lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5	0.55	+0.05
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.0	3.2	+0.2
Altura Máxima Permitida	21 metros	30 metros	+ 9 metros

12. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a la calle denominada Sendero de Granada, vialidad desarrollada a base de concreto estampado que se encuentra en buen estado de conservación, así mismo, al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones, siendo que el predio se encuentra libre de construcción alguna, contando únicamente con vegetación seca, destacando que el fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y zonas comerciales y de servicios, mismas que se ubican principalmente en predios con frente a la vialidad denominada Camino Real de Carretas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera **Viable** el Incremento en la densidad de población de 500 Hab./ha. a 750 hab./ha., así como la Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 a .55, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.0 a 3.2, y la Altura Máxima Autorizada de 21 metros a 30 metros, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 15 098 419, localizado en calle Sendero de Granada número 4, Fraccionamiento Milenio III, Fase "A", delegación municipal Villa Cayetano Rubio, y en caso de que el H. Ayuntamiento considere viable el cambio de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la regularización de la construcción edificada en la poligonal conformada por los lotes en estudio, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, haciéndose acreedor el promovente a las sanciones que por ley correspondan de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos vigente al momento de llevar a cabo los trámites correspondientes.
- El promotor deberá dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, considerando un 20 % adicional conforme a lo referido en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo 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.
- 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 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 los solicitantes, 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 el cambio de uso de suelo solicitado.
- 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.”

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica 085/18 emitida por la Secretaría Desarrollo Sostenible, misma que se cita dentro del considerando 9 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/3316/2018 de fecha 9 de mayo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

11. 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 el Incremento de Densidad de Población, a 750 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.55, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2 y Altura Máxima permitida a 30 metros, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Sendero de la Granada, Núm. 4, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad con la opinión técnica 085/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible; toda vez que el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio permitirá llevar a cabo un proyecto que se integrará a la imagen urbana de la zona de manera favorable, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de mayo de 2018, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 19 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Sendero de la Granada, Núm. 4, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica, citada dentro del considerando 9 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 solicitante debiendo remitir copia certificada de dicho documento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. 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 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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 deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de la autorización, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro 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 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 los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, 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 Desarrolladora de Ambientes Creativos, 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 16 DE MAYO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, y con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González.
8. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 17 de noviembre de 2017, signado por la C Gisela Álvarez Vela, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, y con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González., radicándose el expediente 303/DAI/2017.
9. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:
 - 9.1 Escritura Pública número 82.047, del 04 de mayo del 2010, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 4 en el Estado de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 30 de septiembre de 2010, bajo el folio inmobiliario 360533/002.

9.2 Escritura Pública número 31,401, del 18 de mayo de 2012, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría No. 20 en el Estado de Querétaro.

10. Mediante los oficio SAY/DAI/174/2018, del 06 de febrero del 2018 la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió la opinión técnica 029/18 relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, y con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Gisela Álvarez Vela, solicita la Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios, para los predio identificados con las claves catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, con superficies de 705.29 m² y 600.00 m² respectivamente, ubicados en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n.; Asentamiento Humano San Juan; Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior, derivado del interés de la propietaria del predio de llevar a cabo la regularización de una edificación en la que funciona una casa de materiales.

2. Se acredita la propiedad del lote 31 de la manzana 1 del Asentamiento Humano San Juan, a favor de la C. Gisela Álvarez Vela, mediante escritura pública 31,401 de fecha 18 de mayo de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 20 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Inmobiliario 00396200/0003 de fecha 2 de agosto de 2012. De acuerdo a los datos de la escritura referidos en el antecedente anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 705.29 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 39 091 001.

3. De igual forma, se acredita la propiedad de una fracción que se desprende de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo a favor de la C. Gisela Álvarez Vela, mediante escritura 82,047 de fecha 4 de mayo de 2010, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría 4 de este Partido Judicial; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00360533/0003 de fecha 30 de septiembre de 2010. De conformidad con la escritura de propiedad señalada en el antecedente anterior, el predio cuenta con una superficie de 600.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 39 081 002.

4. De consulta al 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 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el lote 31 de la manzana 1 del Asentamiento Humano San Juan, identificado con la clave catastral 14 01 001 39 091 001, se encuentra en una zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE),

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro emite el dictamen de uso de suelo DUS201508487 de fecha 9 de diciembre de 2015, en donde se señala que el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 39 091 001 se encuentra en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), por lo que en base a su petición y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo lo pretendido está considerado como prohibido, para un local comercial (venta de materiales para la construcción).

6. No obstante lo anterior, se hace notar que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de enero de 2011, el Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de Cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto (EA) a uso habitacional con densidad de 150 hab/ha (H1.5), para una fracción con superficie de 33,592.76 M2 perteneciente a la Parcela 77 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González Flores, para la regularización del Asentamiento Humano denominado “San Juan”. Derivado de lo anterior, en Sesión de Cabildo de fecha 5 de abril de 2011 el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el acuerdo en que se autoriza la regularización del Asentamiento Humano denominado San Juan, y que incluye al lote 31 de la manzana 1 en estudio, en donde predomina la vivienda desarrollada en uno y dos niveles de tipo popular, sobre el que en algunos de sus lotes se establecieron actividades de usos comerciales y de servicios de tipo básico en lotes ubicados sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra, con giros considerados de baja intensidad, compatibles con vivienda.

7. Conforme a lo señalado en el punto anterior, el lote 31 de la manzana 1 del Asentamiento Humano San Juan cuenta actualmente con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 150 Hab/Ha (H1.5), sobre el que de acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del referido instrumento de planeación no es permitida la instalación de una casa de materiales, sin embargo en predios con uso de suelo Comercial y de Servicios el uso de suelo pretendido es permitido.

8. En lo que se refiere a la fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo identificada con la clave catastral 14 01 001 39 081 002, de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González referido, una

sección ubicada al norte está considerada como parte de la infraestructura vial de la zona, lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y el resto se ubica en una zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

9. Sobre la fracción referida en el punto anterior, se hace notar que la Dirección de Desarrollo Urbano otorga la Licencia de Subdivisión de predios FUS201400158 de fecha 23 de mayo de 2014, en el que se autoriza la subdivisión del predio en 2 fracciones, las cuales quedan con las siguientes superficies: 295.23 m² y 304.76 m², señalado que de las cuales la fracción 2 se debe transmitir al Título Gratuito mediante escritura pública al municipio de Querétaro por concepto de vialidad, ya que una fracción se incorpora a la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra y el resto a la continuación de la calle Guadalupe proveniente del asentamiento Humano San Juan, colindante al predio. Se hace notar que derivado de la subdivisión mencionada, solamente será susceptible del presente estudio la fracción 1 resultante ya que el resto corresponde a vialidad, para lo cual el promotor debe previamente protocolizar la citada subdivisión y realizar la transmisión de la fracción 2 a la que está condicionada a favor del municipio de Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública.

10. Adicionalmente, 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 fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo en estudio, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política es para uso urbano. Para lo anterior el promotor presenta un estudio de la Manifestación de Impacto Ambiental para el sitio, en el que se concluye que la zona está actualmente impactada con actividades urbanas al contar con construcción en los predios en estudio, por lo que no se afecta a la vialidad ni a predios continuos, ya que se aporta la continuidad de usos comerciales en la zona. Lo anterior dado que en el lote 31 de la manzana 1 del Asentamiento Humano San Juan y la fracción 1 referida en el punto anterior, las cuales al ser colindantes conforman una superficie de 1,000.52 m², sobre la que se realizó una construcción para uso comercial y que cuenta con los siguientes elementos: Patio de maniobras y estacionamiento al frente y parte lateral del predio, una bodega cubierta y una construcción dos niveles para usos administrativo y de comercialización que cuenta con área de recepción, mostrador y oficina, baños con vestidores en planta baja, así como una cocina comedor y otras áreas en primero y segundo nivel, siendo que para su regularización se deberán fusionar los predios, así como dar cumplimiento a los lineamientos tanto al Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, como a la normatividad por zonificación respecto de los parámetros de construcción que establecidos en el Plan antes referido.

11. Considerando al predio como una unidad integrada, su acceso es a través de la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en una sección en proceso de desarrollo urbanización, con banquetas al frente de la propiedad con una sección menor a la requerida para el paso adecuado de peatones e invadida con una estructura por el particular, siendo la vialidad referida primaria de carácter metropolitano que sirve de conexión entre la zona oriente con la zona poniente de la ciudad, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, que cuenta con 6 carriles a contraflujo, contando con un área de amortiguamiento, que divide ambos sentidos de circulación y que a su vez cumple la función de camellón. Así mismo colinda al poniente con la calle Guadalupe proveniente del Asentamiento Humano citado, sobre la que se cuenta con servicios parciales de urbanización y de servicios como agua potable y drenaje, con arroyos vehiculares generados a base de terracería, contando con banquetas en alguna secciones y con una sección menor, por lo que el promotor deberá participar en la dotación de los servicios faltantes, conforme a lo que le señalen las dependencias correspondientes.

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se ubica una construcción correspondiente a una casa de materiales, la cual se encuentra actualmente en operación, la cual cuenta con una cubierta de arcotecho, así como distintas áreas que complementan el uso pretendido, tales como, oficinas y patio de maniobras, entre otras; adicionalmente se accede al predio a través de los carriles laterales del desincorporación del Anillo Vial I Fray Junípero Serra, mismos que se desarrollan a base de una carpeta asfáltica en buen estado con dos carriles, el predio cuenta con guarniciones y banquetas habilitadas en los frentes que dan acceso al predio, se observó adicionalmente que se carece de un carril habilitado para la incorporación de la vialidad lateral, a los carriles centrales del Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

OPINIÓN TÉCNICA:

Un vez realizado el estudio correspondiente, se Viabile, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 150 Hab/Ha (H1.5) a uso Comercial y de Servicios (CS) para el lote 31 de la manzana 1 del Asentamiento Humano San Juan identificado con clave catastral 14 01 001 39 091 001 y superficie de 705.29 m², así como el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y de Servicios (CS), para la fracción 1 con superficie de 295.23 m², resultante de la subdivisión de una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo con clave catastral 14 01 001 39 081 002, ubicados en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de regularizar la construcción existente en la poligonal conformada por ambos predios, dada su ubicación y superficie, al encontrarse en una zona adecuada para actividades comerciales al contar con acceso por la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria con carácter regional que permite el desarrollo de actividades como la propuesta, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación con actividades similares a la propuesta, al considerar actividades de mediana y baja intensidad, destacando que se pretende desarrollar un proyecto que cumpla con la normatividad que señala el plan parcial para la zona, adicionalmente con la autorización a la modificación del uso de suelo se atenderán las necesidades de los habitantes de la zona, con lo que se evitan 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, apoyando adicionalmente 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 y a su vez se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante la propietario del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a los trámites para la regularización de la construcción, el promotor debe concluir el trámite de protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de la subdivisión predios FUS201400158 de fecha 23 de mayo de 2014, referida en los antecedentes, así como de la transmisión de la fracción 2 resultante a Título Gratuito mediante escritura pública al municipio de Querétaro por concepto de vialidad. Así mismo debe obtener la fusión de predios en estudio hasta concluir su debida protocolización.
- A fin de llevar a cabo la regularización de la construcción existente, se da un plazo no mayor a 30 días hábiles, a partir de la publicación del Acuerdo de autorización en la Gaceta municipal, para que inicie los trámites correspondientes para la regularización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual establece que en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes.
- El propietario debe regularizar la construcción existente haciéndose acreedor a las multas y recargos correspondientes por ley, de conformidad con lo señalado en la Ley de ingresos vigente
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, para lo cual, es necesario que presente el comprobante de pago de derechos, por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o la dependencia correspondiente, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Infraestructura, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras de infraestructura vial que le sean indicadas, al frente y lateral de su propiedad, con la sección de banquetas que estas le señalen, y retiro de la estructura que invade la vía pública.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- El propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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 debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, previo a su publicación en los medios oficiales.
- Obtener el dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

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

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

- En caso de que con la autorización a la modificación de uso de suelo solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.

- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

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

12. Mediante oficio SAY/DAI/175/2018 06 de febrero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junipero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, y con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 11 once del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/774/2018 de fecha 07 de febrero 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.”

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 la Autorización del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junipero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González., lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero del 2018, en el punto 5, apartado VI, inciso 14, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para los predios ubicados en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra s/n Colonia San Juan, identificados como una fracción de la Parcela 77 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo y con las Claves Catastrales 14 01 001 39 091 001 y 14 01 001 39 081 002, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el considerando 11 once del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 11 once del presente Acuerdo, así como a las condicionantes emitidas por la Secretaría de Movilidad, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. El propietario deberá realizar las gestiones correspondientes ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Dirección Municipal de Catastro para llevar a cabo la fusión de los predios materia del presente acuerdo.

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.

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique a la C. Gisela Álvarez Vela.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE FEBRERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 veintinueve de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretende desarrollar en la fracción identificada con la clave catastral 14 01 007 65 420 156 de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido de Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 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, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD; 73 II, III, V Y VI DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERETARO, 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. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

4. La Modificación a la Normatividad por Zonificación, implica la posibilidad de modificar los Coeficientes de Ocupación, de Utilización y de Absorción del Suelo, (COS), (CUS) y (CAS) respectivamente, así como la Altura Máxima Permitida, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.

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

6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 22 de mayo de 2018, el C. Alejandro Ramos Palacios, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida a 70 m, CUS a 4.0 y COS a .75, lo anterior para una Fracción de 10,043.586 m2, identificada con clave catastral 14 01 007 65 420 156 de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido de Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 151/DAI/2018.

7. La solicitante acredita la propiedad del predio a través de la escritura pública número 32,409 de fecha 11 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría número 25 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 161355/0004.

8. Que de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

8.1. Así mismo mediante el oficio la Secretaría del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Movilidad emitiera su estudio técnico de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73, fracciones II y III del Código Municipal de Querétaro.

9. Mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0773/2018 fue remitida la opinión técnica 090/18, por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, misma que se cita a continuación:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **Lic. Alejandro Ramos Palacios solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 0.60 a 4.0 y Altura Máxima de 14.00 metros a 70.00 metros, para una Fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños; identificada con clave catastral 14 01 007 65 420 156 y superficie de 10,043.586 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior derivado del interés del propietario de llevar a cabo, un proyecto de vivienda vertical, en la fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños, en estudio.

2. Mediante escritura número 32,409 de fecha 11 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar, entre otros actos, el Contrato de Compraventa que celebran, por una parte, el Municipio de Querétaro y por la otra, el señor Alejandro Ramos Palacios, respecto a una Fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo referido en la escritura referida, la Fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños en estudio, cuenta con una superficie de 10,043.586 m² y se identifica con clave catastral 14 01 007 65 420 156.

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio la Fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. No obstante lo anterior, dado que el predio fue transmitido al municipio de Querétaro por concepto de donación por la autorización de diversos desarrollos en la Parcela 33 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de mayo de 2008 y publicado en la Gaceta Municipal no. 37 con fecha del 20 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 4, Apartado III, Inciso I, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo relativo a la Asignación de Uso de Suelo como Equipamiento Urbano para la Fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños con superficie de 10,043.586 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

5. Posteriormente, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de noviembre de 2016 y publicado en la Sombra de Arteaga 21 con fecha de 07 de abril de 2017, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5, Apartado VI, Inciso 19, del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza entre otros, la enajenación del predio y el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Urbano a uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. y Servicios, para la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños con superficie de 10,043.586 m².

6. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, señala que en zona con uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), es permitido un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4 para desarrollar un proyecto con una Altura Máxima de 4 niveles (14.00 metros).

7. De acuerdo con la petición realizada por el promotor, se pretende situar en el predio un proyecto arquitectónico integral de vivienda vertical, permitiendo de esta manera fomentar el desarrollo urbano de la zona con un nivel de aprovechamiento considerable al sitio. Sin presentar información

suficiente así como un proyecto para analizar la distribución de la o las edificaciones a desarrollar y sus condiciones de espacios y dotación de áreas de estacionamiento al interior del inmueble, el cual debe garantizar el cumplimiento a los requerimientos normativos y a lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

8. Lo anterior dado que la fracción de la parcela en estudio se encuentra ubicada en una zona en proceso de desarrollo en donde se han establecido una serie de asentamientos humanos, a través de los cuales se accesa a la fracción de terreno en estudio, destacando que las vialidades que dan acceso a la zona, se desarrollan a base de empedrado en mal estado de conservación, lo que permitirá consolidar la saturación de vacíos urbanos, en una zona que se ha incorporado de manera gradual a la mancha urbana de la ciudad, por lo que su incorporación apoya la estrategia de generar una ciudad compacta con desarrollo en coherencia con los lineamientos del eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, lo que permitirá ampliar los apoyos y mecanismos para los distintos sectores que permitan un mayor dinamismo económico, de acuerdo con los planteamientos estratégicos que se establecen en los instrumentos de planeación urbana vigentes.

9. Respecto a los parámetros de la normatividad por zonificación del predio, se hace notar que si bien en el Acuerdo de modificación no se establecieron dichos parámetros, se consideran para el predio los asignados para una zonificación secundaria con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), por lo que con la finalidad de potencializar el terreno en el desarrollo del proyecto, el promotor solicita una modificación a la normativa por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4 a 4.0 y una Altura Máxima de 14.00 metros a 70.00 metros, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.75	+ 0.15
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	2.4	4.0	+ 1.6
Altura Máxima	14.00 metros	70.00 metros	+ 56.00 metros

10. El predio en estudio se localiza al norponiente de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, al norte de la zona habitacional de Bolaños y colindante con el Asentamiento humano denominado Puerta del Cielo, desarrolladas en terrenos ejidales, con acceso a través de vialidades de dicho Asentamiento, no obstante el promotor tiene prevista su conexión a través de vialidades proyectadas en predios vecinos que se comunican con la Avenida de La Salvación, vialidad primaria urbana que no obstante que se encuentra urbanizada, observa deterioro en su pavimentación, por lo que se deberá conciliar con los desarrolladores de la zona para su rehabilitación. Así mismo el promotor no presenta información sobre la factibilidad en la dotación de servicios de infraestructura vial y urbana hacia su predio, por lo que previo a su desarrollo deberá justificar su dotación y conexión hacia la estructura vial de la zona.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio identificado como Fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños en estudio se encuentra ubicado en una zona en proceso de desarrollo, a la cual se accesa a través de una zona habitacional que corresponde a un Asentamiento Humano, en donde las vialidades de acceso se desarrollan a base de empedrado que se encuentra en mal estado de conservación, siendo que en el perímetro del predio se carece de urbanización, e infraestructura, se carece de banquetas, guarniciones y vialidades reconocidas, adicionalmente el predio en estudio se encuentra libre de construcción, contando con la presencia de vegetación de manera dispersa a nivel de arbustos, árboles y matorrales.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera viable la modificación a la normativa por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.75, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 0.60 a 4.0 y la Altura Máxima de construcción de 14.00m a 70.00m, para una Fracción de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido Bolaños; identificada con clave catastral 14 01 007 65 420 156 y superficie de 10,043.586 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, por lo que de autorizarse lo solicitado 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, 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.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es 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 a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y 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 obligación de los solicitantes, 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 modificación solicitada.
- Es facultad y obligación 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 y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación 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 el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento, que en caso de alguna duda o aclaración, esta se debe llevar a cabo ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica 090/18 emitida por la Secretaría Desarrollo Sostenible, misma que se cita dentro del considerando 9 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/3705/2018 de fecha 23 de mayo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

11. 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida a 70 m, CUS a 4.0 y COS a .75, lo anterior para una Fracción de 10,043.586 m2, identificada con clave catastral 14 01 007 65 420 156 de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido de Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad con la opinión técnica 90/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible; toda vez que el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio permitirá llevar a cabo un desarrollo inmobiliario que mejorara la imagen urbana de la zona, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de mayo de 2018, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 20 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretende desarrollar en la fracción identificada con la clave catastral 14 01 007 65 420 156 de la Parcela 25 Z-2 P1/1 del Ejido de Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada dentro del considerando 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Modificación a la Normatividad por Zonificación que se autoriza, corresponde a los siguientes parámetros Altura Máxima Permitida a 70 m, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.0 y Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .75, lo anterior para el predio descrito en el resolutivo que antecede.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante debiendo remitir copia certificada de dicho documento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento; 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 de la opinión técnica citada en el Considerando 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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, aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de la autorización, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente instrumento y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento; asimismo en caso de que surja alguna duda y/o aclaración respecto de lo planteado dentro de la opinión técnica que integra el presente Acuerdo, ésta debe ser resuelta por dicha Secretaría.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y notifique al Ciudadano Alejandro Ramos Palacios.”

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

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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, MISMA QUE MEDIANTE SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 9 DE MAYO DE 2017 SE MODIFICA, SIENDO ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; 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 entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente 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 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.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2018, dirigido a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, solicita la Autorización del Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia, de la Etapa 4 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.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 66,090 de fecha 06 de febrero de 1991. Ante la fe del Lic. Ignacio Soto Borja, Titular de la Notaría Pública Número 129 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público del comercio, en el folio mercantil número 146103 de fecha 10 julio de 1991, se hace constar la comparecencia del Señor Elías Reyes Castellanos, por sí y en representación de los señores Dionisio Julián Sánchez Carbajal, Jorge Arturo Sánchez Carbajal, Martha Adriana Sánchez Carbajal y Dionisio Sánchez González, se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina “Inmobiliaria Estoril”, que siempre seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o bien sus abreviaturas S.A. de C.V.
2. Mediante Escritura pública número 44,863 de fecha 21 de agosto de 2000, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 04 de esta Demarcación Judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6705/1, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V.”, así como las facultades del Consejo de Administración o del Administrador en su caso a favor del Señor Gerardo Gabriel González Fernández, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito y Contratar Obligaciones a Cargo de la Sociedad, Substituir en parte este Poder y Otorgar Poderes Generales y Especiales.
3. Mediante escritura pública número 14,276, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo los folios inmobiliarios 00258666/0003 y 000258665/0002, de fecha 12 de febrero de 2009, se hace constar la adquisición que realiza la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de dos predios que formaban parte de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro con superficies de 89,907.00 m² y 28,778.00 m².
4. Mediante Escritura Pública número 14,277, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la adquisición que realiza la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de un predio conocido como “El Mirador”, del Lote B de la Ex Hacienda de Montenegro con superficie de 80,500.00 m²; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo el folio inmobiliario 00167221/0003, de fecha 1° de septiembre de 2008.
5. Mediante escritura pública número 14,278, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la protocolización del contrato de compra venta que celebran la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable y el C. Gerardo Gabriel González Fernández en representación del Antonio Juárez Bolaños, respecto de dos predios que formaban parte del predio rústico en la Ex Hacienda de Montenegro con superficies de 33,000.00 m² y 18,320.00 m²; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo los folios inmobiliarios 00315167/0002 y 000315171/0002, de fecha 04 de marzo de 2009.
6. Mediante la Escritura Pública número 15,664 de fecha 11 de marzo de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00258665/0003, de fecha 17 de abril de 2009, se protocoliza el Deslinde Catastral DMC2008253 de fecha 11 de junio de 2008, mediante la cual se determina que la fracción del predio rústico tomado de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro, queda con una superficie de 38,945.469 m².
7. Mediante escritura pública número 15,668 de fecha 12 de marzo de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el folio inmobiliario número 206559/4 de fecha 10 de agosto de 2009, documento en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre la Empresa denominada “Satisfaxion Latinoamérica”,

Sociedad Anónima de Capital Variable, como vendedora, y por otra parte la Empresa denominada “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable como compradora, respecto de una unidad topográfica que integran 3 fracciones de terreno que formaron parte del Lote B de la Fracción Quinta de la Ex Hacienda Montenegro, con una superficie total de 304,727.103 m².

8. Mediante escritura pública número 148,326 de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332706/0011, 00332707/0016, 00332708/0013 de fecha 26 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de Compra-venta que celebran por una parte “Inmobiliaria Estoril”, S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila y de otra “Compradora de Proyectos.”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la Parte Vendedora, Representada por “Inmobiliaria Estoril”, S.A., de las siguientes superficies:
 - Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m².
 - Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m².
 - Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m².
9. Mediante escritura pública número 148,327 de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 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, 00332705/0009, 00332706/0012, 00332707/00017, 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 por una parte como Fideicomitente “A” y Fideicomisario “A”, “Inmobiliaria Estoril”, S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, de otra parte el Fideicomitente “B”, “Grupo GL Construcciones y Promociones”, S.A. de C.V., Representada por el Señor Gabriel González Fernández y de una última parte Fiduciaria “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria representada por sus Delgados Fiduciarios, Itzel Crisóstomo Guzmán y Norma Serrano Ruiz, conformando por:
 - Etapa 4 con una superficie de 104,783.52 m².
 - Etapa 5 con una superficie de 590,43.99 m².
 - Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m².
 - Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m².
 - Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m².
 - Etapa 9 con una superficie de 42,888.28 m².
10. Mediante escritura Pública 148,822, de fecha 06 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, se hace constar el Poder general Limitado que otorga “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, en lo sucesivo la poderdante, representado por sus delgados fiduciarios los señores Itzel Crisóstomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, por instrucción del comité técnico de dicho fideicomiso, favor de los señores Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arelle, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda en lo sucesivo los apoderados, para que lo ejerciten conjuntamente o separadamente
11. La Secretaría de Comunicaciones y Transportes mediante oficio número C.SCT. 721.411.480/08, de fecha 12 de noviembre del 2008, otorga permiso para acceso dentro del derecho de vía a la altura del Kilómetro 22+908 Cpo. “A” de la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, tramo Querétaro - Límite de Estados Querétaro/San Luis Potosí, al desarrollo habitacional que se desarrolla en la Ex Hacienda de Montenegro, presentando firma de documento que implica la aceptación de los términos y condiciones de dicha autorización, por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la empresa “Satisfaxion Latinoamerica”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
12. Mediante oficio número 0709/2008 de fecha 29 de julio de 2008, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad para el suministro de energía eléctrica a favor de la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para el fraccionamiento “Montenegro” ubicado en la Carretera Federal 57 Km. 22.5, en el Municipio de Querétaro.
13. Presenta copia del Dictamen de Impacto Vial emitido por la Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio número SSPM/DT/IT/2382/2008, de fecha 12 de noviembre de 2008, para el desarrollo habitacional al que denomina como “Montenegro La Castilla”, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, mismo que se encuentra condicionado a dar cumplimiento a las acciones de mitigación que en el mismo se indican.
14. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0974/2008, de fecha 24 de noviembre de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa “Satisfaxión Latinoamérica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para un desarrollo habitacional denominado “Montenegro”, con una superficie de 304,727.00 m², ubicado en Carretera a Querétaro - San Luis Potosí Km. 23+000, fracción del Lote B de la Fracción

5ª de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 250 (doscientas cincuenta) viviendas, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

15. Mediante Licencia de Fusión de predios número 2009-241 de fecha 15 de mayo de 2009, la dirección de desarrollo urbano autoriza la fusión de seis lotes de la Ex Hacienda Montenegro, con superficie de las fracciones de 304,727.103 m²; 33,000.00 m²; 18,320.00 m², 38,945.00 m²; 80,500.00 m² y 89,907.00 m², quedando una superficie total de 565,399.10 m².
16. Mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2009-3622, de fecha 04 de junio de 2009, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible se autorizó el uso de suelo con densidad de 400 hab/Ha, para un desarrollo habitacional que se encuentra en la Ex Hacienda Montenegro, en un predio ubicado en la Carretera a San Luis Potosí en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total de 565,399.10 m².
17. Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/1851/2009, de fecha 03 de junio de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", para desarrollar en 9 Etapas, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
18. El promotor presenta copia del proyecto de electrificación del fraccionamiento Montenegro, autorizado con fecha del 10 de junio de 2009, por la Comisión Federal de Electricidad, bajo el expediente 1347/2009.
19. Mediante oficio SEDESU/SSMA/0395/2009, de fecha 09 de junio de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, para un desarrollo habitacional denominado "Montenegro GL", con una superficie de 25.9932 Ha, ubicado en un predio identificado como Polígonos 1, 2, 3, 4 y 5 de diversas Fracciones de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 500 (quinientas) viviendas, ampliando el número de viviendas autorizadas a 750 (setecientas cincuenta) viviendas, donde las 1,407 (mil cuatrocientas siete) viviendas restantes del fraccionamiento Montenegro, serán autorizadas una vez que cuente con la factibilidad de agua potable correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
20. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, con folio Exp. 20/09 de fecha 30 de junio de 2009, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 16 de octubre del 2009, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
21. El promotor presenta copia del Proyecto Autorizado de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial para el fraccionamiento Montenegro, Etapa 2 mediante el oficio con folio 09-153-02 y expediente SR-006-08-D, de fecha 10 de noviembre de 2009, otorgado por la Comisión Estatal de Aguas.
22. Mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/539/2010, de fecha 15 de junio de 2010, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, emitió la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al fraccionamiento Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, mismo que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público; dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo citado en el considerando anterior.
23. Mediante oficio folio 09-153-05, expediente SR-006-08-D, de fecha 29 de mayo de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite el proyecto registrado del Colector Sanitario Montenegro, del Fraccionamiento Montenegro, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
24. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/293/2016, de fecha 25 de enero de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas de las etapas referidas de acuerdo con la densidad de población autorizada.
25. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 23 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 8 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas que integran, su distribución, sin modificar la superficie, ni el incremento de la Densidad Autorizada, ni modificando la traza urbana.
26. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emite mediante expediente número EXP. 014/16 de fecha 17 de mayo de 2016, Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, quedando las Superficies generales del fraccionamiento, así como las de la Etapa 4 de la siguientes manera:

FRACCIONAMIENTO MONTENEGRO									
CUDRO DE LOTES Y SUPERFICIES GENERALES									
CONCEPTO	Autorización DDU/CPU/FC/395/2012				Propuesta de Relotificación				
	SUPERFICI	%	No.	No. DE	SUPERFICI	%	No.	No. DE	

	E M²		DE LOTE S	VIVIENDA S	E M²		DE LOTE S	VIVIEND AS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	384,548.34	68.01 %	57	3,715	384,546.34	68.01 %	57	4,494
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	8,760.46	1.55%	7	0	8,760.46	1.55%	7	0
VIALIDADES	71,970.12	12.73 %	0	0	71,970.12	12.73 %	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	6,354.99	1.12%	0	0	6,354.99	1.12%	0	0
EQUIPAMIENTO CNA	2,529.97	0.45%	0	0	2,529.97	0.45%	0	0
RESTRICCIÓN SCT	2,152.40	0.38%	0	0	2,152.40	0.38%	0	0
AREA VERDE	54,767.20	9.69%	0	0	54,767.20	9.69%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO	16,528.38	2.92%	0	0	16,528.38	2.92%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	17,789.24	3.15%	0	0	17,789.24	3.15%	0	0
TOTAL	565,399.10	100.00	64	3,715	565,399.10	100.00	64	4,494

ETAPA 04				
CONCEPTO	DDU/COU/FC/293/2016			
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	42,144.31	40.22%	10	632
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	2,170.17	2.07%	2	0
VIALIDADES	19,840.12	18.93%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	0.00	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%	0	0
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%	0	0
AREA VERDE	40,628.92	38.77%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	104,783.52	100.00%	12	632

27. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-05/17 de fecha 01 de junio de 2017, Autorizo el Reconocimiento legal de los Derechos de CAUSAHABIENCIA a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el 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.
28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/17 de fecha 16 de octubre de 2017, Autorizo 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.
29. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabienencia de la Etapa 4 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 cantidad de \$2,011.776.

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 y 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica,

siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión administrativamente de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 4 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.

Lo anterior conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 165. Tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 4 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, como se señala en el considerando 27.
3. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los 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.
4. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo a 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento al Acuerdo emitido Sectorial de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/17 de fecha 16 de octubre de 2017, Autorizó 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:
 - La póliza de fianza que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización, que falten por ejecutar de la Etapa 1, ya que la autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 está sujeta a dicho cumplimiento.
 - El proyecto autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
 - Avance de las Acciones de Mitigación Vial vigentes, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
 - Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17 de fecha 01 de julio de 2017, relativo a la autorización del Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia de la Etapa 8.
5. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
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. Conforme a lo establecido en el 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.

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. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
10. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; Asimismo, 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.
11. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.
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 Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
13. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
14. 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 y 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión administrativamente de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 4 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.**

Lo anterior conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 165. Tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

SEGUNDO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 4 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, como se señala en el considerando 27.

TERCERO. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los 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.

CUARTO. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo a 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento al Acuerdo emitido Sectorial de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/17 de fecha 16 de octubre de 2017, Autorizó 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:

- La póliza de fianza que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización, que falten por ejecutar de la Etapa 1, ya que la autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 está sujeta a dicho cumplimiento.
- El proyecto autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- Avance de las Acciones de Mitigación Vial vigentes, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17 de fecha 01 de julio de 2017, relativo a la autorización del Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia de la Etapa 8.

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

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. Conforme a lo establecido en el 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.

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

DÉCIMO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; Asimismo, 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 PRIMERO. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las

autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo 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, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada “**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**”, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO 1: 46 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 32,707 de fecha 9 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00132705/0012, 00211471/0019 de fecha 17 de marzo de 2017, se formaliza el contrato de compraventa a favor de Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, de los siguientes inmuebles:

A. Lote de terreno identificado como Área Comercial y Servicios CS-14, localizado en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 74,061.450 m² y clave catastral número 140100134086004.

B. Fracción identificada como Área Comercial y Servicios CS-17, localizada en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 64,289.763 m², con clave catastral número 140100134086044.

2. Mediante escritura pública número 33,085 de fecha 2 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 559145/1, 559146/1 de fecha 7 de abril de 2017, se hizo constar la protocolización que otorgo la sociedad mercantil denominada Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto a la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial Hacienda El Campanario, Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad de Querétaro: como consecuencia de dicha Relotificación conformado en dos inmuebles, como a continuación se describen:

A. Lote 17-1 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 36,424.887 m², con clave catastral número 140100134086044.

B. Lote 17-2 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 27,864.876 m², con clave catastral número 140100134086503.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaría Pública número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se acuerda y aprueba cambiar de denominación social de Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, por la de GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS, S.A. DE C.V., así como se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número DCA/261/00, UCADES.IA-MIA-95041E, de fecha 08 de mayo de 2000, ratifica la aplicación de los términos indicados en el Dictamen de Impacto Ambiental DE/1289/95 de fecha 5 de diciembre de 1995, emitido por la entonces, Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Gobierno del Estado, que autoriza en materia de impacto ambiental la realización progresiva del fraccionamiento Hacienda El Campanario, en una superficie de 132-14-63 ha., en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**.

5. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número BOO.921.01.3156 de fecha 15 de abril de 2015, referente al Título de Concesión número 08QRO104937/12HMDL12 otorgado para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales Subterráneas, para uso Público Urbano, a través de dos pozos ubicados en el predio denominado Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702690** autorizado en fecha 28 de marzo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 36,424.89 m², una Unidad Condominal con 5 condominios: condominio 1: cuarenta y seis (46) viviendas, condominio 2: cincuenta (50) viviendas, condominio 3: cincuenta (50) viviendas, condominio 4: cincuenta (50) viviendas y condominio 5: cincuenta (50) viviendas.

7. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/261/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales IV-A (46 viviendas) y IV-B (31 viviendas), tipo Residencial denominado Lomas del Campanario IV-A y IV-B, propuesto en el Fraccionamiento Residencial El Campanario, en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-409/2017 de fecha 05 de junio de 2017, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Grupo Nurban de México Terrenos, (LOMAS IV), ubicado en Av. El Campanario, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, del Municipio de Querétaro.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201801227**, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 36,424.89 m², una Unidad Condominal con 5 condominios: Condominio 1: cuarenta y seis (46) viviendas, Condominio 2: cincuenta (50) viviendas, Condominio 3: cincuenta (50) viviendas, Condominio 4: cincuenta (50) viviendas y Condominio 5: cincuenta (50) viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700051** de fecha 04 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada "**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**", ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera "**CONDOMINIO 1: 46 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS**".

11. Mediante oficio folio HCA-04.18 de fecha 16 de enero de 2018, emite el Visto Bueno a los proyectos presentados para las redes hidrosanitarias (pluvial, potable y sanitaria), en relación a la Fracción 17-1 con clave catastral 140100134086503 y Fracción 17-2 con clave catastral 140100134086044, en las cuales se pretende desarrollar una Unida Condominal con 5 condominios en cada fracción, y que será denominada como Lomas del Campanario IV, ubicados en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, en el fraccionamiento Hacienda El Campanario, en esta ciudad.

12. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; del que mediante escritura pública número 32,693, de fecha 08 de diciembre de 2016 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría No. 33, de esta ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el folio 00211473/006, 00211597/0005, 00557409/0002, de fecha 15 de marzo de 2017, se llevó a cabo la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.

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 de la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M. N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 11,851,055.74	x1.875%	\$ 222,207.30
--------------------------	------------------	---------	---------------

Total	\$ 222,207.30
--------------	----------------------

(Doscientos veintidós mil doscientos siete pesos 30/100 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 Impuestos por Superficie Vendible, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial Campestre

Superficie Vendible	36,424.887	m ²	x	\$42.2744	\$1,539,840.24
---------------------	------------	----------------	---	-----------	----------------

Total	\$1,539,840.24
--------------	-----------------------

(Un millón quinientos treinta y nueve mil ochocientos cuarenta 24/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada “**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**”, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO 1: 46 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS**”.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio, Derechos de Supervisión e Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 13, 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 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 de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la factibilidad vigente, 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 de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado 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 al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada “**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**”, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO 1: 46 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 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, Derechos de Supervisión e Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 13, 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

QUINTO. 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.

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.

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. 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. 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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 06 DE FEBRERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- Autorización de estudios técnicos;
- Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada **“LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B”**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO 1: 31 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 32,707 de fecha 9 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00132705/0012, 00211471/0019 de fecha 17 de marzo de 2017, se formaliza el contrato de compraventa a favor de Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, de los siguientes inmuebles:

A. Lote de terreno identificado como Área Comercial y Servicios CS-14, localizado en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 74,061.450 m², con clave catastral número 140100134086004.

B. Fracción identificada como Área Comercial y Servicios CS-17, localizada en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 64,289.763 m², con clave catastral número 140100134086044.

2. Mediante escritura pública número 33,085 de fecha 2 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 559145/1, 559146/1 de fecha 7 de abril de 2017, se hizo constar la protocolización que otorgo la sociedad mercantil denominada Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto a la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial Hacienda El Campanario, Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, ubicado en la Delación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad de Querétaro: como consecuencia de dicha Relotificación conformado en dos inmuebles, como a continuación se describen:

A. Lote 17-1 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 36,424.887 m², con clave catastral número 140100134086044.

B. Lote 17-2 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 27,864.876 m², con clave catastral número 140100134086503.

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

4. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del estado de Querétaro, emito oficio número DCA/261/00, UCADES.IA-MIA-95041E, de fecha 08 de mayo de 2000, ratifica la aplicación de los términos indicados en el Dictamen de Impacto Ambiental DE/1289/95 de fecha 5 de diciembre de 1995, emitido por la entonces, Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del gobierno del Estado, que autoriza en materia de impacto ambiental la realización progresiva del fraccionamiento Hacienda El Campanario, en una superficie de 132-14-63 ha., en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**.

5. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número BOO.921.01.3156 de fecha 15 de abril de 2015, referente al Título de Concesión número 08QRO104937/12HMDL12 otorgado para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales Subterráneas, para uso Público Urbano, a través de dos pozos ubicados en el predio denominado Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702692** autorizado en fecha 28 de marzo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 27,864.87 m², una Unidad Condominal con 5 condominios: condominio 1: treinta y un (31) viviendas, condominio 2: cincuenta (50) viviendas, condominio 3: cincuenta (50) viviendas, condominio 4: cincuenta (50) viviendas y condominio (5): cincuenta 50 viviendas.

7. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/261/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales IV-A (46 viviendas) y IV-B (31 viviendas), tipo Residencial denominado Lomas del Campanario IV-A y IV-B, propuesto en el Fraccionamiento Residencial El Campanario, en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-409/2017 de fecha 05 de junio de 2017, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Grupo Nurban de México Terrenos, (LOMAS IV), ubicado en Av. El Campanario, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, del Municipio de Querétaro.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201714594** autorizado en fecha 26 de diciembre de 2017, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 27,864.87 m², una Unidad Condominal con 5 condominios: condominio 1: treinta y un (31) viviendas, condominio 2: cincuenta (50) viviendas, condominio 3: cincuenta (50) viviendas, condominio 4: cincuenta (50) viviendas y condominio (5): cincuenta 50 viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700052** de fecha 05 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada "**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**", ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera "**CONDOMINIO 1: 31 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS**".

11. Mediante oficio folio HCA-04.18 de fecha 16 de enero de 2018, emite el Visto Bueno a los proyectos presentados para las redes hidrosanitarias (pluvial, potable y sanitaria), en relación a las fracciones 17-1 con clave catastral 140100134086503 y Fracción 17-2 con clave catastral 140100134086044, en los cuales se pretende desarrollar una Unida Condominal con 5 condominios encada fracción y que será denominada como lomas del Campanario IV ubicados en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, en el fraccionamiento Hacienda El Campanario, en esta ciudad.

12. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; del que mediante escritura pública número 32,693, de fecha 08 de diciembre de 2016 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría No. 33, de esta ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el folio 00211473/006, 00211597/0005, 00557409/0002, de fecha 15 de marzo de 2017, se llevó a cabo la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidad de dicho Fraccionamiento.

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 de la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M. N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 8,646,643.29	x1.875%	\$ 162,124.56
Total			\$ 162,124.56

(Ciento sesenta y dos mil ciento veinticuatro pesos 56/100 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 Impuestos por Superficie Vendible, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial

Superficie Vendible	27,864.876	m ²	x	\$42.2744	\$1,177,970.91
---------------------	------------	----------------	---	-----------	----------------

Total	\$1,177,970.91
--------------	-----------------------

(Un millón ciento setenta y siete mil novecientos setenta 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada **"LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B"**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDOMINIO 1: 31 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio, Derechos de Supervisión e Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 13, 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 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 de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado 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 al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada **"LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B"**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDOMINIO 1: 31 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 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, Derechos de Supervisión e Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 13, 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

QUINTO. 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.

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.

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. 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. 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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 06 DE FEBRERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la C. Laura Yaqueline Tablón Negrete, representante legal de Frama Desarrollo Tres, S.A.P.I. de C.V., ante 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 “**RESIDENCIAL CALANDRIAS**”, ubicado en calle Senda de Calandrias número 11, lote 36 al 39, manzana IX, Fraccionamiento Milenio III, Fase A, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**16 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 29,547 de fecha 24 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaria Publica Número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo los Folios inmobiliario: 00213523/0008, 00213524/0008, 00213525/0008, 00213526/0008, de fecha 31 de marzo de 2016, se hace constar: El Contrato de Compraventa, que celebra la persona moral denominada Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada Frama Desarrollo Tres, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora de los lotes siguientes: Lote número 36 con una superficie de 671.46 m², Lote número 37 con una superficie de 656.63 m², Lote número 38 con una superficie de 600.00 m², Lote número 39 con una superficie de 600.00 m², ubicados en la manzana IX, de la Fase A, Sección Primera, Calle Senda de Calandrias en el Fraccionamiento Milenio III, en el Municipio de Querétaro.

2. Mediante Escritura Pública número 9,345 de fecha 28 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narváez, Titular de la Notaria Pública Número 243 del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico Número 455028 – 1, de fecha 28 de agosto de 2011, se hace constar una Sociedad denominada Frama Desarrollo Tres, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 29,968 de fecha 3 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaria Publica Número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio inmobiliario: 00539981/0001, de fecha 18 de julio de 2016, se hace constar: la Protocolización de la fusión de Predios autorizado mediante folio FUS201600131, de fecha 21 de abril de 2016, a solicitud de Frama Desarrollo Tres, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, para fusionar 4 predios que formando una unidad topográfica don una superficie de 2,528.09 m², ubicado en calle Senda de Calandrias Manzana IX, Milenio III, Fase A, Sección 1, Querétaro, Querétaro.

4. Mediante Escritura Pública número 9,104 de fecha 1° de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Ramón Galván Gutiérrez, Corredor Público Número 69 del Distrito Federal, se hace constar la formalización del Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Frama Desarrollo Tres, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, así como el nombramiento de Estrella González Cardona y Laura Yaqueline Tablón Negrete, como Presidente y Secretaria, respectivamente del Consejo de Administración de la Sociedad, quienes para el desempeño de sus cargos contarán con las facultades establecidas en el Acta que por la presente se formaliza.

5. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Milenio III, del que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se autoriza la licencia para ejecución de las obras de urbanización de la “Fase A” y la “Fase B”, y mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, de la notaria número 4 de esta ciudad, se transmite la propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m² por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m², por concepto de áreas verdes, 8,420.00 m² por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m² de vialidades de la Fase A; y las superficies de 113,159.25 m², por concepto de áreas verdes, 33,186.29 m² por concepto de equipamiento urbano y 279,423.58 m² de vialidades de la “Fase B” del fraccionamiento, instrumento inscrito bajo el folio mercantil número 39433/1 de fecha 26 de septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201606179**, autorizado en fecha 25 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar dieciséis (16) casas habitación, bajo régimen de propiedad en condominio, para el predio ubicado en Senda de Calandrias, Fraccionamiento Milenio III, con una superficie es de 15,671.42 m².

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio VE/2416/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, de un conjunto habitacional para 16 viviendas, localizado en Senda de Calandrias L-36, 37, 38, y 39 de la Manzana IX, Fase A, Sección 1, Colonia Milenio III del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo Milenio III.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600162**, de fecha 04 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“RESIDENCIAL CALANDRIAS”**, ubicado en calle Senda de Calandrias sin número, lotes 36 al 39 manzana IX, Fraccionamiento Milenio III, Fase A, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **16 VIVIENDAS**.

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

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **LCO201700810** de fecha 20 de marzo de 2017, autoriza la construcción de 3,213.72 m², el bardado de 146.50 ml y el alineamiento de 63.31 ml, para 16 casas en condominio, del predio ubicado en Senda de Calandrias número 11, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 2,528.09 m².

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

10. 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 **“RESIDENCIAL CALANDRIAS”** solicitada, al formar parte del fraccionamiento Milenio III, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

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 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 **“RESIDENCIAL CALANDRIAS”**, 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 el Condominio Habitacional de Tipo Residencial

denominado “**RESIDENCIAL CALANDRIAS**”, ubicado en calle Senda de Calandrias número 11, lote 36 al 39, manzana IX, Fraccionamiento Milenio III, Fase A, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**16 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 \$5,564,930.40 (Cinco millones quinientos sesenta y cuatro mil novecientos treinta 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 3,213.72 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700810**, 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

XV. 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 y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, 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.

8. 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.

9. 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.

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 C. Laura Yaqueline Tablón Negrete, representante legal de Frama Desarrollo Tres, S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**RESIDENCIAL CALANDRIAS**”, ubicado en calle Senda de Calandrias número 11, lote 36 al 39, manzana IX, Fraccionamiento Milenio III, Fase A, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**16 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 10 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la C. Laura Yaqueline Tablón Negrete, representante legal de Frama Desarrollo Tres, S.A.P.I. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 16 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; 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. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Gran Vestíbulo Urbano, Zona II, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**46 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 32,707 de fecha 9 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00132705/0012, 00211471/0019 de fecha 17 de marzo de 2017, se formaliza el contrato de compraventa a favor de Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, de los siguientes inmuebles:

A. Lote de terreno identificado como Área Comercial y Servicios CS-14, localizado en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 74,061.450 m² y clave catastral número 140100134086004.

B. Fracción identificada como Área Comercial y Servicios CS-17, localizada en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 64,289.763 m², con clave catastral número 140100134086044.

2. Mediante escritura pública número 33,085 de fecha 2 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 559145/1, 559146/1 de fecha 7 de abril de 2017, se hizo constar la protocolización que otorgo la sociedad mercantil denominada Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto a la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial Hacienda El Campanario, Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad de Querétaro: como consecuencia de dicha Relotificación conformado en dos inmuebles, como a continuación se describen:

A. Lote 17-1 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 36,424.887 m², con clave catastral número 140100134086044.

B. Lote 17-2 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 27,864.876 m², con clave catastral número 140100134086503.

3. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaría Pública número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se acuerda y aprueba cambiar de denominación social de Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, por la de GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS, S.A. DE C.V., así como se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número DCA/261/00, UCADES.IA-MIA-95041E, de fecha 08 de mayo de 2000, ratifica la aplicación de los términos indicados en el Dictamen de Impacto Ambiental DE/1289/95 de fecha 5 de diciembre de 1995, emitido por la entonces, Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Gobierno del Estado, que autoriza en materia de impacto ambiental la realización progresiva del fraccionamiento Hacienda El Campanario, en una superficie de 132-14-63 ha., en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al Condominio **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1**.

5. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número BOO.921.01.3156 de fecha 15 de abril de 2015, emite a la empresa Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., el Título de Concesión número 08QRO104937/12HMDL12, otorgado para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales Subterráneas, para uso Público Urbano, a través de dos pozos ubicados en el predio denominado Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al Condominio **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1**.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702690** autorizado en fecha 28 de marzo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 36,424.89 m², una Unidad Condominal con 5 condominios: condominio 1: cuarenta y seis (46) viviendas, condominio 2: cincuenta (50) viviendas, condominio 3: cincuenta (50) viviendas, condominio 4: cincuenta (50) viviendas y condominio 5: cincuenta (50) viviendas.

7. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/261/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales IV-A (46 viviendas) y IV-B (31 viviendas), tipo Residencial denominado Lomas del Campanario IV-A y IV-B, propuesto en el Fraccionamiento Residencial El Campanario, en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-409/2017 de fecha 05 de junio de 2017, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Grupo Nurban de México Terrenos, (LOMAS IV), ubicado en Av. El Campanario, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, del Municipio de Querétaro.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201801227**, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 36,424.89 m², una Unidad Condominal con 5 condominios: Condominio 1: cuarenta y seis (46) viviendas, Condominio 2: cincuenta (50) viviendas, Condominio 3: cincuenta (50) viviendas, Condominio 4: cincuenta (50) viviendas y Condominio 5: cincuenta (50) viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700121** de fecha 06 de febrero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **"LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Gran Vestíbulo Urbano, Zona II, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"46 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

11. La empresa denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, mediante oficio folio HCA-04.18 de fecha 16 de enero de 2018, emite el Visto Bueno a los proyectos presentados para las redes hidrosanitarias (pluvial, potable y sanitaria), en relación a las fracciones 17-1 con clave catastral 140100134086503 y Fracción 17-2 con clave catastral 140100134086044, en los cuales se pretende desarrollar una Unidad Condominal con 5 condominios encada fracción y que será denominada como lomas del Campanario IV ubicados en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, en el fraccionamiento Hacienda El Campanario, en esta ciudad.

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; del que mediante escritura pública número 32,693, de fecha 08 de diciembre de 2016 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría No. 33, de esta ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el folio 00211473/006, 00211597/0005, 00557409/0002, de fecha 15 de marzo de 2017, se llevó a cabo la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **EXP C-015/17** de fecha 06 de febrero de 2018, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada **"LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A"**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDOMINIO 1: 46 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS"**.

14. La empresa denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador auxiliar de auto abasto en la prestación de los servicios integrales de agua dentro del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, mediante oficio folio HCA-32.18 de fecha 08 de marzo de 2018, emite la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, en relación al Condominio 1, ubicado dentro de la Unidad Condominal Lomas del Campanario IV-A, localizada en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, en el fraccionamiento Hacienda El Campanario, en esta ciudad, en la cual se pretenden desarrollar 46 lotes habitacionales.

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 5,877,167.61	x1.875%	\$ 110,196.89
--------------------------	-----------------	---------	---------------

Total	\$ 110,196.89
--------------	----------------------

(Ciento diez mil ciento noventa y seis pesos 89/100 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 Campestre denominado **“LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Gran Vestíbulo Urbano, Zona II, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“46 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 los Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 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 de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, 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 Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, 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 Campestre denominado **“LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A CONDOMINIO 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-A**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-1, Gran Vestíbulo Urbano, Zona II, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“46 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

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

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

SEXTO. 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.

NOVENO. 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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 14 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; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada “**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**”, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**31 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 32,707 de fecha 9 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00132705/0012, 00211471/0019 de fecha 17 de marzo de 2017, se formaliza el contrato de compraventa a favor de Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, de los siguientes inmuebles:

A. Lote de terreno identificado como Área Comercial y Servicios CS-14, localizado en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 74,061.450 m², con clave catastral número 140100134086004.

B. Fracción identificada como Área Comercial y Servicios CS-17, localizada en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 64,289.763 m², con clave catastral número 140100134086044.

2. Mediante escritura pública número 33,085 de fecha 2 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 559145/1, 559146/1 de fecha 7 de abril de 2017, se hizo constar la protocolización que otorgo la sociedad mercantil denominada Grupo Nurban de México Terrenos, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto a la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial Hacienda El Campanario, Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, ubicado en la Delación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad de Querétaro: como consecuencia de dicha Relotificación conformado en dos inmuebles, como a continuación se describen:

A. Lote 17-1 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 36,424.887 m², con clave catastral número 140100134086044.

B. Lote 17-2 de los que conformaron la Fracción 17, perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 27,864.876 m², con clave catastral número 140100134086503.

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

Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, por la de GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS, S.A. DE C.V., así como se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número DCA/261/00, UCADES.IA-MIA-95041E, de fecha 08 de mayo de 2000, ratifica la aplicación de los términos indicados en el Dictamen de Impacto Ambiental DE/1289/95 de fecha 5 de diciembre de 1995, emitido por la entonces, Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del gobierno del Estado, que autoriza en materia de impacto ambiental la realización progresiva del fraccionamiento Hacienda El Campanario, en una superficie de 132-14-63 ha., en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al Condominio **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**.

5. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número BOO.921.01.3156 de fecha 15 de abril de 2015, emite a la empresa Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., el Título de Concesión número 08QRO104937/12HMDL12, otorgado para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales Subterráneas, para uso Público Urbano, a través de dos pozos ubicados en el predio denominado Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al Condominio **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**.

6. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/261/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales IV-A (46 viviendas) y IV-B (31 viviendas), tipo Residencial denominado Lomas del Campanario IV-A y IV-B, propuesto en el Fraccionamiento Residencial El Campanario, en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-409/2017 de fecha 05 de junio de 2017, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Grupo Nurban de México Terrenos, (LOMAS IV), ubicado en Av. El Campanario, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, del Municipio de Querétaro, en el que se incluye al Condominio **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201714594** autorizado en fecha 26 de diciembre de 2017, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 27,864.87 m², una Unidad Condominal con 5 condominios: condominio 1: treinta y un (31) viviendas, condominio 2: cincuenta (50) viviendas, condominio 3: cincuenta (50) viviendas, condominio 4: cincuenta (50) viviendas y condominio (5): cincuenta 50 viviendas.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700124** de fecha 25 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **“LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B”**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“31 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

10. La empresa denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, mediante oficio folio HCA-04.18 de fecha 16 de enero de 2018, emite el Visto Bueno a los proyectos presentados para las redes hidrosanitarias (pluvial, potable y sanitaria), en relación a las fracciones 17-1 con clave catastral 140100134086503 y Fracción 17-2 con clave catastral 140100134086044, en los cuales se pretende desarrollar una Unida Condominal con 5 condominios encada fracción y que será denominada como lomas del Campanario IV ubicados en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, en el fraccionamiento Hacienda El Campanario, en esta ciudad.

11. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; del que mediante escritura pública número 32,693, de fecha 08 de diciembre de 2016 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría No. 33, de esta ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el folio 00211473/006, 00211597/0005, 00557409/0002, de fecha 15 de marzo de 2017, se llevó a cabo la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidad de dicho Fraccionamiento.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **EXP C-0016** de fecha 06 de febrero de 2018, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominada **“LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B”**, ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO 1: 31 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 50 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 50 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 5: 50 VIVIENDAS”**.

13. La empresa denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador auxiliar de auto abasto en la prestación de los servicios integrales de agua dentro del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, mediante oficio folio HCA-33.18 de fecha 08 de marzo de 2018, emite la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, en relación al Condominio 1, ubicado dentro de la Unidad Condominal Lomas del Campanario IV-B, localizada en la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, en el fraccionamiento Hacienda El Campanario, en esta ciudad, en la cual se pretenden desarrollar 31 lotes habitacionales.

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 **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M. N.).

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Campanario **LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 4,192,872.19	x1.875%	\$ 78,616.35
Total			\$ 78,616.35

(Setenta y ocho mil seiscientos dieciséis pesos 35/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominal denominada "**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**", ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**31 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 los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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 Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominal denominada "**LOMAS DEL CAMPANARIO IV-B**", ubicada en Avenida Hacienda El Campanario sin número, Lote 17-2, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**31 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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

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

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

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

SEXTO. 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.

NOVENO. 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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 14 DE MARZO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 “**ZIRCONIA I**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlaxcote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**7 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaría Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaría Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto

Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anomia de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga 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 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificatorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO ZIRCONIA I**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red

de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO ZIRCONIA I**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientas noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500050** de fecha 13 de enero de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ZIRCONIA I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“7 VIVIENDAS”**.

14. El condominio da cumplimiento al a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO ZIRCONIA I**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$	295,038.87	x1.875%	\$	5,531.98
Total					\$ 5,531.98

(Cinco mil quinientos treinta y un pesos 98/100 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 **“ZIRCONIA I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“7 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 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ZIRCONIA I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“7 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 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. 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

DECIMO. 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 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 20 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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 “**AGATA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlaxote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**15 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaria Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto

Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anomia de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga 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 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificadorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO AGATA II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red

de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO AGATA II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientas noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500054** de fecha 13 de enero de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“AGATA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“15 VIVIENDAS”**.

14. El condominio da cumplimiento al a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO AGATA II**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$	455,753.13	x1.875%	\$	8,545.37
--------------------------	----	------------	---------	----	----------

Total				\$	8,545.37
--------------	--	--	--	-----------	-----------------

(Ocho mil quinientos cuarenta y cinco pesos 37/100 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 **“AGATA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“15 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 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“AGATA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“15 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 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. 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

DECIMO. 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 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 20 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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 “**OBSIDIANA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**19 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaria Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anonima de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anonima de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anonima de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga 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 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificatorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO OBSIDIANA II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO OBSIDIANA II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientos noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500063** de fecha 13 de enero de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**OBSIDIANA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**19 VIVIENDAS**”.

14. El condominio da cumplimiento al a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por “**27 CONDOMINIOS**”, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por “**27 CONDOMINIOS**”.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO OBSIDIANA II**, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$	553,743.54	x1.875%	\$	10,382.69
--------------------------	----	------------	---------	----	-----------

Total				\$ 10,382.69
--------------	--	--	--	---------------------

(Diez mil trescientos ochenta y dos pesos 69/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“OBSIDIANA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“19 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 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“OBSIDIANA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“19 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 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. 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

DECIMO. 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 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 20 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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 “**ESMERALDA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**21 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaria Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto

Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anomia de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga 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 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificadorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO ESMERALDA II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red

de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO ESMERALDA II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientas noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500062** de fecha 13 de enero de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ESMERALDA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“21 VIVIENDAS”**.

14. El condominio da cumplimiento al a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO ESMERALDA II**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$	604,620.03	x1.875%	\$	11,336.63
Total				\$	11,336.63

(Once mil trescientos treinta y seis pesos 63/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ESMERALDA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“21 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 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ESMERALDA II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“21 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 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. 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

DECIMO. 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 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 20 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**



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”.