

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

03 de Julio de 2018 · Año III · No. 71 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL) para las fracciones identificadas con clave catastral 140 311 001 177 006, 140 311 001 177 007 y 140 311 001 177 008 ubicadas en la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 10 Acuerdo por el que se Autoriza cubrir en efectivo el equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la superficie resultante de la Fusión de los Lotes 31 y 32, de la Manzana 32, ubicados en la Calle Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 21 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote de terreno número 3, de la Manzana 22, ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 806, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 27 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan, esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 34 Acuerdo por el que Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida del Parque identificado como fracción A3-1 resultante de la subdivisión de la fracción 1-B del inmueble denominado La Romita, identificado con Clave catastral 1401 001 17 660 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 40 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Alteza, ubicado en calle Santa Fe No.107 del Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro.
- 41 Autorización del Dictamen Técnico, que antecede para la Ampliación para de la Venta Provisional de Lotes de de las Secciones 13 y 14, de la Fase B del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 51 Relotificación de la Etapa 5, de los lotes 3 y 4, de la manzana 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 60 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ALBENIZ”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 7, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “32 VIVIENDAS”.

- 65 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “BEETHOVEN”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 9, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “56 VIVIENDAS”.**
- 70 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MENDELSSOHN”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “64 VIVIENDAS”.**
- 75 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “TRES VISTAS JURQUILLA”, ubicada en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Lote 132, Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “3 CONDOMINIOS”, conformados de la siguiente manera: “TORRE 1: 52 DEPARTAMENTOS, TORRE 2: 58 DEPARTAMENTOS, TORRE 3: 58 DEPARTAMENTOS”.**
- 80 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “VIDANTA”, ubicado en calle Paso de los Toros número 1781, Lote 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “117 VIVIENDAS”.**
- 86 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para la UNIDAD CONDOMINAL Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada “PRIVADA LA LUZ”, ubicada en Calzada de Belén número 2004, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en DOS CONDOMINIOS, conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.**
- 93 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 1”, perteneciente a la Unidad Condominal PRIVADA LA LUZ, ubicada en Calzada de Belén número 2004 1, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS”.**
- 100 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 2”, perteneciente a la Unidad Condominal PRIVADA LA LUZ, ubicada en Calzada de Belén número 2004 2, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.**
- 106 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “SANTA INES”, ubicado en Avenida de los Santos número 1002, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “100 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**

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 Industria Liger (IL) para las fracciones identificadas con clave catastral 140 311 001 177 006, 140 311 001 177 007 y 140 311 001 177 008 ubicadas en la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 18 de abril de 2018, la persona moral denominada HK DONG A, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Sr. Kim Byeongnam, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada, para los predios identificados con clave catastral 140 311 001 177 006, 140 311 001 177 007 y 140 311 001 177 008, con superficies de 1,395.82 m², 1,000.04 m² y 1,000.04 m², respectivamente, ubicados en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de regularizar una nave industrial que opera en dichos predios; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **124/DAI/2018**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “HK DONG A” S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 1,644 de fecha 19 de agosto de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Juan Servin Muñoz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 2, de la Demarcación Notarial de Querétaro inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Mercantil número 41815/1 de fecha 21 de septiembre de 2011.
6. Mediante Escritura Pública número 2,505 de fecha 27 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Juan Jose Servin Yañez, Notario Titular de la Notaría Pública número 2, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la persona moral denominada HK DONG A, S.A. de C.V., otorga poder especial y general para pleitos y cobranzas, actos de administración, administrar bienes y suscribir títulos de crédito a favor del Sr. Kim Byeongnam.
7. Se acredita la propiedad de los predios identificados con clave catastral 140 311 001 177 006, 140 311 001 177 007 y 140 311 001 177 008, con superficies de 1,395.82 m², 1,000.04 m² y 1,000.04 m², respectivamente, a través de los siguientes instrumentos:
 - 7.1. Escritura Pública número 107,182 de fecha 28 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 512495/3 de fecha 20 de abril de 2016.
 - 7.2. Escritura Pública número 107,183 de fecha 28 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 512496/3 de fecha 20 de abril de 2016.

7.3. Escritura Pública número 114,172 de fecha 19 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 512494/3 de fecha 20 de junio de 2017.

8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/861/2018 de fecha 10 de mayo de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Kim Byeongnam representante legal de la persona moral denominada HK DONG A S.A de C.V.; solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Uso de Industria Ligera (IL)**, para tres predios identificados como Fracciones 7, 8 y 9, del Área 1 de la Fracción 2 de la Parcela 341 A Z-1 P ½ del ejido Santa Rosa Jáuregui, con claves catastrales 14 03 110 01 177 006, 14 03 110 01 177 007 y 14 03 110 01 177 008, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo el proceso de regularización de una edificación que se llevó a cabo al interior de la poligonal conformada por los lotes en estudio y en la cual se llevan a cabo procesos industriales.

2. Mediante la Licencia de Subdivisión de predios FUS201300616 de fecha 20 de diciembre de 2013, la dirección de Desarrollo Urbano municipal, autoriza la subdivisión del Área 1 de la Parcela 341 A Z-1 P ½ del ejido Santa Rosa Jáuregui en cuatro fracciones, que incluye las Fracciones 7, 8 y 9 en estudio, condicionado que para el desarrollo de las fracciones, se deberá garantizar la dotación de la infraestructura urbana, así como contar con el reconocimiento del Camino que les da acceso como vía pública.

3. Mediante escritura 2,505 de fecha 27 de mayo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Juan José Servín Yáñez, Notario Titular de la Notaría Número 2 de la Demarcación Notarial de Toluca, Estado de Querétaro, se llevó a cabo la protocolización del Acta de Asamblea General de Accionistas de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “HK DONG A”, escritura inscrita en el Registro Público de la propiedad con fecha de 23 de junio de 2014, bajo el folio mercantil 41815.

En la citada escritura dentro de los puntos de acuerdo, se otorga poder especial y general para pleitos y cobranzas, actos de administración, administrar bienes y suscribir títulos de crédito, a favor de Don Byeongnam Kim.

4. Se acredita la propiedad del predio identificado como área 7, del área 1, de la fracción 2, de la Parcela 341 A Z 1 P ½, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, a favor de Juseog An, mediante escritura pública número 114,172 de fecha 19 de abril de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de La Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00512494/0003 de fecha 20 de junio de 2017, la incorporación de la propiedad, debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, toda vez que el propietario de la fracción de terreno, no es referido en la solicitud de la petición. Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como área 7, del área 1, de la fracción 2, de la Parcela 341 A Z 1 P ½, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 1,395.82 m².

5. Se acredita la propiedad a favor de la Empresa Mercantil denominada HK DONG A, S.A. de C.V., del predio identificado como Fracción 8, del área 1, de la fracción 2, de la Parcela 341 A Z 1 P ½, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, mediante escritura 107,182 de fecha 28 de octubre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 512495/0003 de fecha 20 de abril de 2016.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como área 8, del área 1, de la fracción 2, de la Parcela 341 A Z 1 P ½, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 1,000.04 m².

6. Se acredita la propiedad a favor de la Empresa Mercantil denominada HK DONG A, S.A. de C.V., mediante la escritura 107,183 de fecha 28 de octubre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría número 4 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00512496/0003, de fecha 20 de abril de 2016.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como área 9, del área 1, de la fracción 2, de la Parcela 341 A Z 1 P ½, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 1,000.04 m².

7. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que los predios que conforman la poligonal en estudio, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

8. Con base a lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite las viabilidades de uso de suelo IUS2018 253-A, IUS2018 254-A IUS2018 255-A, en los que se señala que los predios se encuentran localizados en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./ha. (H2), adicionalmente se indica que con base a su ubicación y a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina como no viable ubicar una bodega de productos no perecederos (con o sin oficina), además de que pretende modificar el 100% del predio de uso habitacional a Comercio y/o servicio, lo cual no es permitido.

9. El predio en estudio se encuentra en una zona intermedia entre la zona habitacional de Santa Rosa Jáuregui mezclada con actividades comerciales y de servicios al sur del predio y una zona industrial que se encuentra al norte, que incluye los fraccionamientos Polígono Empresarial Santa Rosa y el Polígono Empresarial Santa Rosa 2ª Etapa y el Condominio Industrial denominado Polígono 4, ubicado en Avenida Hércules número 500, con conexión a través de la Carretera Federal 57 y el Libramiento Surponiente, que conecta con calles internas de los desarrollos.

En lo que respecta al acceso del predio en estudio, se lleva a cabo a través de una servidumbre de paso ejidal, sobre la que se generó un camino de terracería que se comunica al norte con la Avenida Hércules, vialidad que no cuenta con reconocimiento como vía pública y por tanto carece de una nomenclatura oficial, por lo que previo a su regularización con actividades urbanas y/o industriales solicitadas, el promotor debe presentar una propuesta de incorporación de su propiedad a una vialidad con una sección adecuada para el tipo de transporte que se utilizará para la actividad industrial que pretenda llevar a cabo en la poligonal conformada por los predios en estudio, y su integración en el dictamen de impacto vial que presente ante la Secretaría de Movilidad Municipal, obteniendo el alineamiento vial por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que esta le señale, donde el costo de las obras correrán por cuenta del solicitante, hasta su incorporación con secciones de vialidades debidamente reconocidas.

10. En lo que se refiere al tipo de industria a establecer en el sitio, el promotor no presenta mayor información sobre sus características para identificar su tipología y alcances, sin embargo anexa una propuesta del proyecto que se desarrolló en el sitio, el cual considera una nave industrial que cuenta con un área utilizada como bodega, integrada a una edificación desarrollada en dos niveles para servicios administrativos que incluye un área de oficinas, comedor, área de servicios y dos espacios destinados como áreas de descanso (2 recámaras con baño), así mismo se considera un área de estacionamiento con capacidad para 8 vehículos.

11. Es de destacar que la poligonal conformada por los predios en estudio se tiene una superficie total de 3,395.90 m², por lo que la edificación presenta características de industria Ligera, apta para la manufactura y almacenamiento que no generen contaminación, trepidación, ni generen transporte pesado de carga y/o para industria media, para la manufactura y almacenamiento de productos que no requieren elevado consumo de agua, restringiendo las que generan contaminación por emisión de humos, polvos y gases.

12. En lo que se refiere a las actividades de tipo industrial, si bien se deben fomentar como factor principal de la generación de empleos, su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la disponibilidad de recursos de infraestructura así como contemplar vialidades de intercomunicación con su zona de influencia, para lo cual se requiere de la creación de un zona alternativa con superficies adecuadas a las necesidades de industria ligera y micro industria y a costos accesibles a su economía. De este modo se controlaría el establecimiento de micro industrias dentro de las áreas urbanas en sus áreas habitacionales principalmente, lo que genera focos de contaminación así como una mezcla inadecuada de actividades en zonas no consideradas para usos industriales, por lo que los predios en estudio al localizarse en zona aislada de una zona habitacional puede ser considerada para su incorporación al suelo urbano para actividades industriales.

13. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio se ubica una edificación que es utilizada como instalaciones de una micro empresa, en el que se sitúa una nave que es utilizada para llevar a cabo procesos de producción, y en la cual adicionalmente se cuenta con área de oficinas y área de almacenaje. El acceso a la poligonal conformada por los lotes en estudio, cuenta con una caseta de seguridad y se delimita el acceso mediante una pluma de control, es de destacar que el predio cuenta con frente a una vialidad desarrollada a base de terracería, que carece de urbanización y servicios, vialidad sobre la cual se han establecido actividades comerciales, de servicios e industriales de diversos tipos, adicionalmente al frente del predio se carece de banquetas y guarniciones, así mismo al frente del predio se observa la existencia de postes de concreto, sobre los cuales corre tendido de red eléctrica, sin que se observe en la zona la existencia de alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso de Industria Ligera (IL), para tres predios identificados como Fracciones 7, 8 y 9, del Área 1 de la Fracción 2 de la Parcela 341 A Z-1 P ½ del ejido Santa Rosa Jáuregui, con claves catastrales 14 03 110 01 177 006, 14 03 110 01 177 007 y 14 03 110 01 177 008, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y en caso de que lo autorice el Ayuntamiento la modificación solicitada se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a la regularización de la construcción existente así como para uso con actividades industriales, el propietario deberá garantizar la dotación de la infraestructura vial y urbana necesarios, así como contar con las autorizaciones para el reconocimiento y nomenclatura como vía pública de la vialidad que da acceso al predio, debiendo obtener el alineamiento vial para incorporar la fracción del predio necesaria para una sección adecuada de la misma y dotar al predio de los servicios de infraestructura 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, a partir de las vialidades reconocidas y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, documentación que debe presentar ante la autoridad competente, para la obtención de los permisos y licencias correspondientes.

- 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 regularización de 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 respecto a la normatividad para el uso de suelo origen.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Se debe llevar a cabo la fusión de las fracciones que conforman la poligonal en estudio, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite que le permita llevar a cabo la regularización de la construcción existente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya su participación en la dotación de banquetas a nivel y pavimentos en todo su perímetro al frente del predio, eliminando rampas que afectan la continuidad peatonal, en donde los gastos generados, correrán por cuenta de los propietarios de los predios.
- Dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios Hidráulicos e Hidrológicos correspondientes, emitidos por un perito especialista en la materia, mismos que deben ser avalados por la Comisión Estatal del Agua, y/o Comisión Nacional del agua, presentando evidencia de cumplimiento de las condicionantes que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo los trámites que le permitan obtener las autorizaciones correspondientes para la regularización de la construcción existente y la obtención de la autorización de licencia de funcionamiento.
- No se permitirá el paso de transporte mayor a 3 toneladas al sitio para las actividades que se pretendan llevar a cabo en el predio, situación que debe de quedar establecida en las autorizaciones que sean otorgadas por las autoridades correspondientes, para la operación y funcionamiento de las actividades a ubicarse en el inmueble.
- Toda vez que únicamente se solicite el cambio de uso de suelo, la altura máxima permitida, los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) y de Utilización de Suelo (CUS), serán los correspondientes al uso origen, es decir para el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
- Se deben respetar los horarios establecidos en las licencias de funcionamiento, por lo que en caso de que no sean respetados, el Ayuntamiento podrá revocar la autorización otorgada y quedan sujetos los giros al impacto social y urbano que generen en la zona.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicita por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, revoque lo autorizado, 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 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 obligación 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 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 en virtud de que las propiedades son acreditadas por personas morales y/o físicas diferentes a la solicitante.
- 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 promoviente, 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...”

9. Mediante oficio SAY/DAI/862/2018 de fecha 10 de mayo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad un estudio técnico respecto al Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL) para las fracciones identificadas con clave catastral 140 311 001 177 006, 140 311 001 177 007 y 140 311 001 177 008 ubicadas en la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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.”

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL) para las fracciones identificadas con clave catastral 140 311 001 177 006, 140 311 001 177 007 y 140 311 001 177 008 ubicadas en la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL) para las fracciones identificadas con clave catastral 140 311 001 177 006, 140 311 001 177 007 y 140 311 001 177 008 ubicadas en la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada "HK DONG A" S.A. de C.V., a través de su Representante Legal...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 DE 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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza cubrir en efectivo el equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO:

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, ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018, 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. Que el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse permuta, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

5. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de cubrir en efectivo el equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

6. El 02 y 23 de junio de 2017, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por los CC. Santiago Ramírez Martínez y Hermelinda Olvera Jiménez, mediante el cual solicitó cubrir en efectivo el equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose el expediente 158/DAI/2017.

7. La solicitante acredita la propiedad a través del siguiente instrumento público:

7.1 Escritura Pública número 6,915 (seis mil novecientos quince), del 30 de junio de 2000, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Titular de la Notaría Pública No. 31 de esta Demarcación, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1295/2017 del 23 de junio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el entonces Secretario de Desarrollo Sostenible, el C. Daniel Rodríguez Parada, remitió el 25 de agosto del 2017, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1053/2017, a la

Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica **0185/2017**, relativa a la aceptación de cubrir en efectivo el equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el cual refiere lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos al Secretario del Ayuntamiento, los **CC. Santiago Ramírez Martínez y Hermelinda Olvera Jiménez, solicitan Autorización para cubrir en efectivo, el equivalente al área de donación correspondiente al 10 % que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en el predio ubicado en calle 20 de Noviembre, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

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 bajo régimen en condominio.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, a favor del C. Santiago Ramírez Martínez, mediante escritura 4,558, de fecha 27 de julio de 1977, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario adscrito al despacho de la Notaría número 13, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo la Partida 61, Tomo X, Libro 86-A, Sección primera de fecha 7 de noviembre de 1977.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 569.85 m².

3. Posteriormente, la dirección de Desarrollo Urbano mediante folio 118/2000 de fecha 4 de mayo del 2000, emite la autorización de subdivisión del predio en dos fracciones, de las que mediante escritura 6,915 de fecha 30 de junio de 2000 se hizo constar el Contrato de Compra venta respecto de una fracción con superficie de 143.34 m², del predio ubicado en Calle 20 de noviembre N° 305, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Real 104066/1, de fecha 11 de diciembre de 2000, conservando el C. Santiago Ramírez Martínez la fracción correspondiente al predio en estudio, misma que cuenta actualmente con una superficie de 426.51 m².

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que el predio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201508511 de fecha 21 de diciembre de 2015, 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 en base a la superficie del predio y la densidad de población establecida en la zona se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un departamento y una casa habitación bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

6. Mediante oficio APC201600120 de fecha 22 de noviembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, otorga el visto bueno del proyecto de condominio de dos viviendas, para el predio ubicado en Calle 20 de Noviembre N° 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, señalando que previo a obtener la declaratoria de Régimen de Propiedad en condominio, debe otorgar a favor del municipio de Querétaro y mediante escritura pública, las áreas de donación correspondientes conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en lo concerniente a Equipamiento Urbano y Áreas Verdes.

7. De conformidad con lo señalado en el Inciso III del párrafo Octavo del Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que:” En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio”.

8. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio ubicado en calle 20 de Noviembre, Colonia Felipe Carrillo Puerto, cuenta con una superficie de 426.51 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio de Querétaro, una superficie de 42.651 m², equivalente al 10% de la superficie del terreno.

La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, 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, toda vez que la superficie que se debe transmitir al municipio, corresponde a una superficie que no contaría con condiciones adecuadas para destinarse a un uso público aprovechable para la ciudadanía.

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 valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. La Colonia Felipe Carrillo Puerto corresponde a un Asentamiento que se ha desarrollado de manera natural, a la cual el Municipio ha dotado de infraestructura urbana y servicios paulatinamente, lo que se ha limitado a medida que se consolida la zona con la subdivisiones de los predios originales generando vialidades y áreas en las que se han construido viviendas de tipo popular, así como el establecimiento de comercios y servicios diversos, lo que incluía talleres y bodegas dada su cercanía con la zona industrial, dando aprovechamiento a las fracciones resultantes, sin que exista una homogeneidad en las dimensiones de los lotes resultantes.

11. De visita a la zona conocer las características del sitio, se verificó que el predio en estudio cuenta con frente a la calle 20 de noviembre, vialidad sobre la que se genera una entremezcla de usos, en donde predomina la vivienda de tipo popular, en donde se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, siendo que el arroyo vehicular se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, en una zona densamente poblada.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la Autorización para cubrir en efectivo, el equivalente a una superficie de 42.65 m² correspondiente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del municipio, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en Calle 20 de Noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, que cuenta con una superficie de 426.51 m².**

Lo anterior con el objeto de que el promotor de cumplimiento a lo referido en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente respecto a la superficie que se deberá donar para equipamiento urbano por la autorización de un régimen de propiedad en condominio, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Con el objeto de determinar 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 lleven a cabo 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, y cumpliendo con lo establecido en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto económico a cubrir.
- El monto a recibir por parte del municipio de Querétaro, debe ser etiquetado 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.
- 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 no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por 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. A través del oficio SAY/DAI/1859/2017, del 07 de septiembre del 2017, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

11. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió el similar DAPSI/DABMI/CIBI/2329/2017, signado por la C.P. María Elena Adame Tovilla, entonces Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

- a. Avalúo con folio número MT-1710033051, de fecha 03 de octubre de 2017, documento en el se determina un valor comercial de \$73,000.00 (SETENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N) para el inmueble en cuestión.
- b. Oficio DMC/DPYAC/4548/2017, del 27 de octubre de 2017, signado por el Lic. José Aníbal López Hernández, Director Municipal de Catastro, mediante el cual valida el documento descrito para el punto 1 del presente, señalando en el segundo párrafo lo siguiente:

“... Al respecto me informar a Usted la siguiente opinión técnica: predio ubicado en la calle 20 de Noviembre 305, colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con clave catastral 14 01 001 09 030 057, con superficie de 426.51 m2, De acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas de predio se estima que el valor de suelo es de \$1,700.00/m2 propuesto por el valuador, el cual es congruente con los valores de mercado de inmuebles ofertados comparables al de un predio de 42.65, correspondientes al área de donación”.

12. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los estudios técnicos y documentos descritos dentro de los considerandos 9 y 11 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 9 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.”

13. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable cubrir en efectivo el equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con las Opiniones Técnicas 185/17 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 9 del presente instrumento; lo anterior toda vez que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona y al aceptarse cubrir en valor monetario lo equivalente a dicha donación, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

14. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en valor monetario a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con base en 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 15 de mayo de 2018, en el punto 3, apartado IV, inciso 22, 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 equivalente al área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario correspondiente a un proyecto habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle 20 de noviembre No. 305, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo señalado en la opinión referida en el considerando 9 del presente Instrumento.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 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.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a realizar las gestiones pertinentes para llevar a cabo la actualización del avalúo comercial, con cargo al propietario, mismo que deberá de contar con el Visto Bueno de la Dirección Municipal de Catastro y notificar al peticionario, para que dé cumplimiento al Resolutivo QUINTO.

QUINTO. El promotor deberá cubrir la actualización del avalúo comercial y el equivalente al valor comercial en valor monetario del área de donación, mismo que consistirá en la cantidad que resulte de la actualización del mismo, en un plazo que no exceda de 8 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

SEXTO. El promotor deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en valor monetario derivado de la presente autorización.

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 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.

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.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a los CC. Santiago Ramírez Martínez y Hermelinda Olvera Jiménez."

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 12 de junio de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la superficie resultante de la Fusión de los Lotes 31 y 32, de la Manzana 32, ubicados en la Calle Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

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

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la superficie resultante de la Fusión de los Lotes 31 y 32, de la Manzana 32, ubicados en la Calle Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 23 de octubre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Benjamín Odriozola Caballero y Maritza Guadalupe Vázquez Ramírez, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la superficie resultante de la Fusión de los Lotes 31 y 32, de la Manzana 32, ubicados en la Calle Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente **290/DAI/2017**.

10. Se acredita la propiedad del predio, a través de los siguientes instrumentos públicos:

10.1 Escritura Pública número 50,155 (cincuenta mil ciento cincuenta y cinco), del 11 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Federico Gómez Villeda, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 5 de esta Demarcación Notarial.

10.2 Escritura Pública número 16,201 (dieciséis mil doscientos uno), del 13 de agosto de 2013, otorgada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría Número 18, consistente en el Contrato de Compraventa del Lote número 32 de la manzana 32, ubicado en Avenida Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada.

10.3 Escritura Pública número 15,816 (quince mil ochocientos dieciséis), del 31 de octubre de 2012, otorgada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría Número 18, consistente en el Contrato de Compraventa del Lote número 31 de la manzana 32, ubicado en Avenida Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2321/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la superficie resultante de la Fusión de los Lotes 31 y 32, de la Manzana 32, ubicados en la Calle Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los C.C. Benjamín Odriozola Caballero y Maritza Guadalupe Vázquez Ramírez, solicitan el cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a Uso de Suelo con densidad de población de hasta 200 hab/ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en avenida Loma Cuesta China N° 300, fraccionamiento Vista Dorada, en la delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

Toda vez que el predio en estudio se pretende ubicar un salón de fiestas infantiles, tipo jardín, y una casa habitación.

2. Se acredita la propiedad, del predio identificado como lote 32 de la manzana 32, ubicado en la calle Loma Cuesta China, fraccionamiento Vista Dorada, a favor de la C. Maritza Guadalupe Vázquez Ramírez, mediante escritura 15,817 de fecha 31 de Octubre de 2012, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00451113/0002 de fecha 28 de febrero de 2013.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el lote 32 de la manzana 32, ubicado en calle Loma Cuesta China, fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 323.394 m².

3. Se acredita la propiedad, del predio identificado como lote 31 de la manzana 32, ubicado en la calle Loma Cuesta China, fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Benjamín Odriozola Caballero, mediante escritura 15,816 de fecha 31 de Octubre de 2012, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00451114/0002 de fecha 27 de febrero de 2013.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el lote 31 de la manzana 32, ubicado en calle Loma Cuesta China, fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 358.361 m².

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la autorización de Fusión de predios FUS201400009 de fecha 30 de enero de 2014, a través del cual se autoriza la fusión de dos lotes con superficies de 323.394 m² y 358.361 m², a fin de conformar una poligonal única con superficie de 681.755 m², en la que pretende desarrollar el proyecto en comento.

5. Mediante escritura 50,155 de fecha 11 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Federico Gómez Villeda, Notario Titular número 5 de la ciudad de Querétaro, se formaliza la protocolización del oficio, por medio del cual se autorizó la fusión de 2 predios, mediante licencia FUS201400009 de fecha 30 de enero de 2014, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser solventada por los promoventes y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

6. Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

7. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación que no es cumplida y por lo cual el promotor solicita la modificación de uso de suelo, observando que de conformidad con la tabla de compatibilidad de usos de suelo el giro de oficinas se considera como uso permitido en zonificaciones con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), zonificación predominante en la zona.

8. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial medio, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje mayor al 30% de 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, que incluye oficinas, un mini super y una escuela de música, dada la colindancia con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana con en base a su superficie, se les asigno 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, lo que ha generado el desarrollo de actividades de baja y mediana intensidad mezcladas con vivienda, en lotes del fraccionamiento Vista Dorada.

9. De acuerdo a lo señalado en su petición, el promotor informa que pretende regularizar la construcción existente en el predio, para establecer un salón de fiestas infantiles, el cual sería tipo jardín al considerar espacios abiertos, integrada a una casa habitación que se pretende desarrollar en la parte posterior del predio, al tratarse de una actividad que maneja un horario controlado, y encontrarse en una zona en la que no se interfiere con la habitabilidad de la zona.

Para lo anterior requiere modificar la clasificación de zonificación secundaria asignada al predio a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), sobre la cual es permitida la instalación de actividades de entretenimiento, que incluye el salón de fiestas infantiles, al tener acceso a través de vialidades de conexión hacia los fraccionamientos Loma Dorada y La Ermita, y que se comunican con el Boulevard Bernardo Quintana, lo que les da un carácter de vialidad primaria, lo que ha propiciado el desarrollo de actividades de usos mixtos en los lotes a los que da frente, por lo que el promotor pretende se le dé el mismo tratamiento para la regularización y operatividad como jardín de fiestas infantiles, el cual deberá dar cumplimiento a los lineamientos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento y que para salón pretendido considera un cajón de estacionamiento por cada 7 m² de construcción, no autorizando ocupar la vía pública para estacionamiento de sus actividades a fin de no afectar la vitalidad de la zona con ocupación de vehículos al frente de cocheras de los vecinos, siendo necesario que el promotor presente el dictamen de impacto vial emitido por parte de la Secretaría de Movilidad Municipal.

10. En lo que se refiere al proyecto de la construcción existente en el sitio, el promotor presenta una propuesta del jardín de fiestas infantiles, que considera las siguientes áreas: Al frente un área de estacionamiento con capacidad para 5 vehículos, área para eventos, cocina, bodega y área de servicios, sin definir la capacidad de asistentes. Así mismo plantea en la parte posterior la construcción de una casa habitación a desarrollar en dos niveles con una recámara en planta alta y con acceso a través de una escalera externa de caracol, por lo que se deberá integrar para su adecuado funcionamiento.

11. Con el objeto de conocer el impacto social que el establecimiento del servicios de fiestas pudiera genera en el sitio, mediante oficio DVCR/2017/1336, la Lic. María Hernández Colunga, Delegada Municipal de Villa Cayetano Rubio, emite una opinión no factible, para la solicitud de cambio de uso de suelo comercial, respecto al predio ubicado en calle Loma Cuesta China N° 300, fraccionamiento Vista Dorada.

12. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio en estudio se ubican las instalaciones de un espacio destinado para jardín de fiestas infantiles, ubicándose el predio en un fraccionamiento y en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, adicionalmente al frente del predio, se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en regular estado de conservación, adicionalmente el predio cuenta con frente a una vialidad desarrollada de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera que el predio cuenta con condiciones para ser considerado viable el Cambio de Uso de Suelo De Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha (H2) a Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en avenida Loma Cuesta China N° 300, fraccionamiento Vista Dorada, en la delegación municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, siempre y cuando cumpla con la dotación de área de estacionamiento necesario al interior del predio para el uso pretendido, por lo que en caso de que se otorgue su autorización, se debe condicionar a lo siguiente:**

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 Villa Cayetano Rubio, para la zonificación habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha., haciéndose acreedor a las sanciones correspondientes, conforme a la ley de ingresos vigente.
- 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 del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4105/2018 de fecha 06 de junio 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), para la superficie resultante de la Fusión de los Lotes 31 y 32, de la Manzana 32, ubicados en la Calle Loma Cuesta China, 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 12 de junio de 2018, en el punto 5, apartado V, inciso 14, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para la superficie resultante de la Fusión de los Lotes 31 y 32, de la Manzana 32, ubicados en la Calle Loma Cuesta China, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad a la opinión Técnica, 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. Benjamín Odriozola Caballero y Maritza Guadalupe Vázquez Ramírez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 TRECE DE JUNIO 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 12 de junio de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote de terreno número 3, de la Manzana 22, ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 806, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

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

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote de terreno número 3, de la Manzana 22, ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 806, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. El 23 de mayo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por las CC. Edith Jara Villagómez y Evert Jara Villagómez, mediante el cual solicitó: “cambio de uso de suelo con el objeto de realizar la actividad de venta y elaboración de pan”, radicándose el expediente **162/DAI/2018**.

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

10.1 Escritura Pública número 50,633 (cincuenta mil seiscientos treinta y tres), del 11 de julio del 2000, otorgada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10 de esta Demarcación Notarial, consistente en el contrato de compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el folio inmobiliario 20913/0009 el 14 de noviembre de 2000.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1053/2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote de terreno número 3, de la Manzana 22, ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 806, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, las CC. Edith Jara Villagómez y Evert Jara Villagómez, solicitan el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y de Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Escolásticas N° 806, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 056 011, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior derivado del interés de las solicitantes para que en el predio se ubique un establecimiento para la venta y elaboración de pan.

2. Se acredita la propiedad, del lote 03, manzana 22, ubicado en Calle Hacienda Escolásticas N° 806, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor de las CC. Evert Jara Villagómez y Edith Jara Villagómez, mediante escritura número 50,633, de fecha 11 de julio de 2000, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 10, de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Real 20913/9 de fecha 14 de noviembre de 2000.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 03, manzana 22, ubicado en Calle Hacienda Escolásticas N° 806, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie 193.46 m2.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre vialidad secundaria urbana, calle local.

4. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el rubro de venta y elaboración de pan, ubicado en zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), se considera como un uso prohibido, destacando que el uso Comercial y Servicios es únicamente otorgado para predios con superficies mayores a 1,000.00 m2 y ubicados con frente a vialidades principales, por lo que de autorizarse la modificación de uso

de suelo, esta se podrá otorgar en áreas con zonificación secundaria Habitacional y de Servicios con densidad de población de 200 hab/ha y de servicios (H2S), uso en el que es permitido lo solicitado por las promoventes.

Adicionalmente en la referida tabla de usos de suelo se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento, toda vez que la totalidad del predio es ocupada para el uso solicitado.

5. Con base en lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la viabilidad de uso de suelo IUS2018 313-A, de fecha 4 de abril de 2018, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha,. (H2), por lo que analizada su petición, con base a su ubicación y la superficie del predio, se determina no viable ubicar un local microindustria con giro de panadería (elaboración y venta de pan), toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del plan parcial de la zona, destinar el predio a comercio y servicios está considerado como prohibido, adicionalmente se señala que el predio es exclusivamente unifamiliar.

6. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo de tipo residencial media, proyectado para establecer viviendas unifamiliares, las cuales se construyeron en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante se desarrollaron conjuntos habitacionales en la zona norte del fraccionamiento con viviendas tipo dúplex. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Mansiones del Valle, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad distribuidos en lotes diversos del fraccionamiento, con incidencia sobre las Avenidas Hacienda Grande, Zaragoza y Paseo Constituyentes, así como el Boulevard El Jacal y la calle Hacienda Escolásticas, con características afines e interconexión de servicios urbanos y de infraestructura, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con el establecimiento de actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en diversos lotes del fraccionamiento, que atienden los requerimientos de los colonos de los referidos fraccionamientos a nivel de centro vecinal y de barrio.

7. En lo que se refiere al predio en estudio, se ubica en la calle Hacienda Escolásticas, vialidad secundaria en la que se han establecido locales comerciales de tipo básico y de servicios diversos, dada su conexión con la Avenida Zaragoza y el Boulevard El Jacal, el cual cuenta con una construcción desarrollada en dos niveles diseñada originalmente para una casa habitación, la cual de acuerdo con lo que manifiestan en su escrito por la solicitantes, realizaron modificaciones en su interior para habilitarlo para el uso comercial pretendido, presentando un plano con la distribución actual de los espacios, haciendo notar que en la planta baja se ubica el expendio de pan y pastelería con venta de abarrotes y en la parte posterior las áreas de almacenamiento y de elaboración, y en la planta alta no se define el uso de los espacios como complemento de la actividad comercial, quedando conforme a lo siguiente:

Planta Baja: Estacionamiento al frente para dos vehículos, área de expendio de pan y abarrotes con caja y áreas de abarrotes con área de cobro, medio baño, y en el parte posterior bodegas de almacenamiento de productos de abarrotes y panadería, área de preparación y patio.

Planta Alta: Se conserva conforme al diseño original con tres recámaras y dos baños, sin definir su relación respecto al uso comercial, por lo que de pretender conservar el uso habitacional, se debe replantear el diseño con acceso independiente para la vivienda, la cual debe contar con las dimensiones y los espacios necesarias para conservar el carácter de vivienda residencial media.

8. De visita a las zona para conocer las características del sitio, se tiene que en el predio se ubica una edificación que corresponde a una vivienda unifamiliar, la cual se pretende modificar y acondicionar para ubicar en el sitio una zona para venta y elaboración de pan, localizándose el predio en la calle denominada Hacienda Escolásticas, vialidad sobre la cual se ha ido modificando paulatinamente el carácter habitacional, y en donde se ha generado una entremezcla de actividades comerciales y de servicios entremezclada con usos habitacionales desde la zona en la que se ubica el área recreativa (parque de jardines de la Hacienda), hasta su intersección con Avenida Zaragoza, destacando que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, contando con alumbrado público, y el paso de transporte público, a una distancia accesible.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento se considera Viable el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Escolásticas N° 806, identificado como lote 03, de la manzana 22 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 056 011, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y en caso de que sea autorizada la solicitud 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, regularización de lo modificación de la 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, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Toda vez que en la solicitud se señala que se requiere el cambio de uso de suelo para ubicar un establecimiento para la venta y elaboración de pan, solo se podrá llevar a cabo esta actividad, por lo que de pretender dar un uso diferente, es motivo, para que se revoque su autorización y se conserve el uso de suelo origen, el cual corresponde a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
- Toda vez que la propuesta considera conservar el uso habitacional en el segundo nivel de la edificación, no se podrá destinar la totalidad del predio a uso comercial y/o de servicios, para lo cual se deben hacer las adecuaciones necesarias, a fin de que la vivienda cuente con un acceso independiente.
- 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 de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, a 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, 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, en 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 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”.

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4105/2018 de fecha 06 de junio 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), para el Lote de terreno número 3, de la Manzana 22, ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 806, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 12 de junio de 2018, en el punto 5, apartado V, inciso 15, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el Lote de terreno número 3, de la Manzana 22, ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 806, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad a la opinión Técnica, 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 Josefa Vergara y Hernández y notifique a las CC. Edith Jara Villagómez y Evert Jara Villagómez".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 TRECE DE JUNIO 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 Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan, esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, con una superficie de 639.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui,.

8. Con fecha 24 de julio del 2017 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, la petición realizada por el ciudadano Alejandro Borgio Abascal, Representante Legal de la persona moral denominada Construcciones Chirinos, S.A. de C.V., radicándose el expediente **182/DAI/2017**, acreditando la propiedad del predio, la representación legal del promovente y la constitución de la sociedad, a través de los siguientes instrumentos públicos:

- 8.1 Se acredita la propiedad del predio ubicado en av. Jurica San Juan del Fraccionamiento Altavista Juriquilla, mediante Copia de la Escritura Pública número 61,259 de fecha 20 de julio de 2005, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Público Adscrito a la Notaría No. 10 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 175822/4 de fecha 20 de septiembre de 2005;
- 8.2 Escritura Pública número 937 de fecha 21 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Público Titular de la Notaría No. 38 de esta ciudad, mediante la cual se acredita la fusión de los lotes uno y dos de la manzana doce, del fraccionamiento Altavista Juriquilla;
- 8.3 Mediante Escritura Pública número 10,407 de fecha 11 de noviembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Óscar Raúl Naime Libien, Titular de la Notaría Pública No. 50 del Estado de México, se acredita la representación legal del solicitante; y
- 8.4 Mediante escritura 9,958, de fecha 4 de febrero de 2002, documento pasado ante la fe el Lic. Oscar R. Naime Libien, Notario número uno de la demarcación Notarial de Lerma, Estado de México, se constituyó la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Chirinos, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 551-72, volumen 7 de fecha 7 de mayo de 2002.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/1541/2017 del 24 de julio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al C. Daniel Rodríguez Parada, en ese entonces Secretario de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, en ese entonces Secretario de Desarrollo Sostenible remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 52/18 de fecha 28 de marzo de 2018 mediante el oficio SEDES/DDU/EVDU/0452/2018/ relativa a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, con una superficie de 639.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que se debe condicionar a lo siguiente en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alejandro Borgio Abascal, solicita el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, de la manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, con superficie de 639.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de desarrollar una edificación de cuatro niveles y un sótano, para ubicar 3 locales comerciales y/o de servicios en planta baja, y en el resto de niveles servicios de hospedaje.

2. Mediante escritura 9,958, de fecha 4 de febrero de 2002, documento pasado ante la fe el Lic. Oscar R. Naime Libien, Notario número uno de la demarcación Notarial de Lerma, Estado de México, se constituyó la Sociedad Mercantil denominada Construcciones Chirinos, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 551-72, volumen 7 de fecha 7 de mayo de 2002.
3. A través de la escritura 10,407 de fecha 11 de noviembre del 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Oscar Raúl Naime Libien, Titular de la Notaría Pública Número 50 del Estado de México, la Sociedad Mercantil Construcciones Chirinos, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el C. Eugenio Borgio Fernández en su carácter de Administrador único, otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, a favor del C. Alejandro Borgio Abascal.

4. Se acredita la propiedad de los predios identificados como fracción del lote B de la Rica, así como una fracción del predio conocido como Jurica La Solana, actualmente de la Rica, que en conjunto conforman una superficie de 58,867.66 m², a favor de Construcciones Chirinos S.A. de C.V., mediante escritura 61,259 de fecha 20 de julio de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Arias, Notario Adscrito a la Notaría Número 10 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real 125822/4 de fecha 20 de septiembre de 2005.

Es de destacar que en el predio referido, la empresa llevó a cabo el fraccionamiento denominado Altavista Juriquilla, conservando en propiedad los lotes 1 y 2 de la manzana 12 en estudio.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia FUS201700097 de fecha 19 de abril de 2017, autoriza la fusión de los lotes 1 y 2, manzana 12 del fraccionamiento Altavista Juriquilla, para conformar una unidad topográfica con superficie de 639.005 m².
6. Mediante escritura 937 de fecha 21 de junio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de la demarcación notarial de Querétaro, se protocoliza la fusión de predios otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia FUS201700097, documento que no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
7. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que los lotes 1 y 2 de la manzana 12 en el fraccionamiento Altavista Juriquilla, se ubican en una zona con un Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
8. De revisión a la tabla de Uso de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, misma que puede ser consultada en Internet en la página oficial del Municipio de Querétaro, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en la zonificación secundaria, hace mención que se considera que en caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6, solo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
9. Adicionalmente en el punto 2. b) de la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU ó CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
10. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de Uso de suelo DUS201306398 de fecha 19 de julio de 2013, en el que señala que el predio correspondiente al lote 1 de la manzana 12 se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que al contar con el antecedente de dictamen de uso de suelo DUS201004689 de fecha 29 de septiembre del 2010, y con base al plano de lotificación autorizado mediante oficio DDU/DU/6915/03 fecha 8 de diciembre de 2003, se dictamina factible el uso de suelo para unidad condominal integrada por 8 viviendas y locales comerciales.
11. El Fraccionamiento Altavista corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, con una densidad de población de 200 Hab./Ha., ubicado al norponiente de la ciudad en la zona denominada Juriquilla, en el que se ha llevado a cabo y predomina la existencia de viviendas unifamiliar de tipo residencial, contando a su vez con lotes autorizados para uso mixto de tipo comercial y habitacional, en los que se proporciona la dotación de actividades comerciales y de servicios que atienden la demanda de servicios básicos de los colonos del fraccionamiento.

12. El acceso al predio en estudio es a través una vialidad secundaria urbana (calle local) y una vialidad primaria correspondiente al Boulevard Jurica La Campana, la cual se continúa con los fraccionamientos Residencial Caletto y Punta Juriquilla, sobre la que se han establecido usos habitacionales entremezclados con actividades de tipo comercial y de servicios que atienden requerimientos de los colonos de la zona, pretendiendo el promotor incorporara las actividades con el desarrollo de un proyecto de uso comercial y de servicios conformado por tres locales comerciales en la planta baja y 24 espacios tipo loft, que conforme a la propuesta del promotor sería para destinarse a alojamiento de estudiantes de los centros educativos de nivel medio y superior ubicados en la zona de Juriquilla, tales como la Universidad del valle de México, y los centros educativos de la UNAM y la UAQ.

13. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar, el promotor hace mención de que su propuesta considera la construcción de una edificación a desarrollar con una planta sótano para la dotación de cajones de estacionamiento con capacidad para 14 vehículos y área de bodegas, con 4 niveles distribuidos de la siguiente manera: en planta baja el área con tres locales comerciales y/o de servicios, con un área adicional para estacionamiento con capacidad para 9 vehículos, que tendrían acceso a través de la Avenida Jurica San Juan, y en los tres niveles superiores se tiene previsto ubicar 8 espacios de alojamiento tipo Loft por cada nivel, para ofrecer servicio de alojamiento para estudiantes con un total de 24 espacios, en donde cada espacio considera contar con área de cocina, baño completo, un área de estar, área de dormitorio y una terraza, para el alojamiento de un estudiante por cada unidad.

14. Para el desarrollo de su proyecto el promotor, dada la cobertura de su propuesta, solicita se modifique el uso de suelo a Comercial de servicios (CS), zonificación secundaria en la que el uso de hospedaje pretendido es permitida y que además le serviría para el desarrollo de su proyecto en cuatro niveles, no obstante dicha zonificación está prevista para actividades con cobertura a nivel de Subcentro Urbano, para predios con superficie mayor a mil metros cuadrados, y que se ubiquen sobre vialidades primarias que permita alta intensidad, siendo que el predio se encuentra inmerso en una zona habitacional de tipo residencial, no obstante que el predio cumpla con dichos elementos y sin que promotor presente información avalada por la delegación de Santa Rosa Jáuregui sobre el impacto social que el uso solicitado generaría en el fraccionamiento y sus alrededores.

Se hace notar que con el objeto de optimizar los espacios, que le permitan complementar la dotación de área de estacionamiento que requiere su proyecto, el promovente presenta como propuesta de solución la colocación de rampas electro hidráulicas, generando espacios que permiten una sobre posición de cajones con elementos de alta seguridad para los vehículos, situación a la que en su momento debe dar cumplimiento técnicamente el promotor, en caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación de uso de suelo solicitado.

15. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que en la zona predomina el desarrollo de vivienda unifamiliar, no obstante en la zona en los diferentes fraccionamiento de los alrededores, se consideraron predios para actividades comerciales y/o de servicios, de los cuales aún quedan algunos sin desarrollar, destacando que las áreas destinadas para tales fines, quedaron previamente establecidas y fueron autorizadas en los planos de lotificación de los fraccionamientos.

Adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo las vialidades que dan frente al predio se encuentran desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, así mismo al interior del predio se ubica un área destinada a bodega, se cuenta con delimitación del predio, y se observa que se llevan a cabo trabajos al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, con una superficie de 639.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que se debe condicionar a lo siguiente en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo.

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y resto de parámetros de construcción que le marque el instrumento de planeación urbana correspondiente, de acuerdo a la zonificación secundaria en que se encuentra el predio, misma que no se modifica en el presente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- 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, verificando la integración vial y continuidad para lotes colindantes, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- En caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo, y para su operación para ofrecer los servicios de alojamiento, es necesario que se obtenga la licencia de funcionamiento correspondiente para tal fin, para lo cual es necesario que el promotor presente su solicitud ante la instancia correspondiente, debiendo presentar la información que le sea requerida.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- 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 en las condicionantes impuestas en la presente opinión, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento

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

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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.”

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, con una superficie de 639.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 15 de mayo de 2018, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 13 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS), para la poligonal conformada por los lotes 1 y 2, manzana 12, ubicados en Avenida Jurica San Juan, esquina con Boulevard Jurica La Campana, Fraccionamiento Altavista Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo a la Opinión técnica referida en el considerando 10 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 petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 10 del presente Acuerdo, 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.

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada Construcciones Chirinos, 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 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 Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida del Parque identificado como fracción A3-1 resultante de la subdivisión de la fracción 1-B del inmueble denominado La Romita, identificado con Clave catastral 1401 001 17 660 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que 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 Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida del Parque, identificado como Fracción A3-1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1-B, del inmueble denominado La Romita, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. El 09 de marzo de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Emilio Nassar Rodríguez, mediante el cual solicitó: *“el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para el predio La Romita ubicado en Avenida del Parque Fracción A3-1, Condominio la alhambra”*, radicándose el expediente 66/DAI/2016.

10. Se acredita la propiedad de del predio, través de los siguientes documentos:

10.1 Escritura Pública número 25,073 de fecha 23 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30, en el estado de Querétaro. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 00430667/0008 de fecha 27 de febrero de 2015.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 7, mediante oficio SAY/DAI/728/2017 del 10 de abril del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. De igual manera mediante oficio SAY/DAI/729/2017, la Secretaria del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Movilidad; emitirá un Estudio Técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado

13. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, en ese entonces Secretario de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emite la opinión técnica 095/17 referente al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio La Romita, ubicado en Av. Del Parque Fracción A3-1, Condominio la Alhambra, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Emilio Nassar Rodríguez, solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio, identificado como fracción A3-1, con superficie de 1,743.73 m², resultante de la subdivisión de la fracción 1-B del inmueble denominado La Romita ubicado en Avenida del Parque S/N, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, derivado del interés del propietario de llevar a cabo en el predio una edificación para destinarla a actividades comerciales y/o de servicios.

2 El C. Emilio Nassar Rodríguez, acredita la propiedad del lote identificado como fracción A3-1, ubicado en el predio denominado La Romita, con superficie de 1,743.73 m², mediante escritura pública número 25,073 de fecha 23 de septiembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Número 30, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Selle Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00430667/0008 de fecha 27 de febrero de 2015.

3 Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio se localiza en una zona con uso habitacional con densidad de población de 100 hab/ha (H1), sobre Corredor Urbano (CoU).

4 De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el promotor pretende el uso de suelo Comercial y Servicios para la totalidad del predio, sin considerar la vivienda.

5 Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de

estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, condicionantes que en ninguno de los dos casos, se da cumplimiento.

6 La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio, mediante oficio DDU/CCU/US/5317/2016, informa que el predio formo parte de lo que se conocía como predio La Romita, ubicado sobre la carretera a Huimilpan Km. 1+1500, donde se pretendían construir diverso conjuntos habitacionales; derivado del proyecto que se pretendía realizar, el predio se subdividió en 6 fracciones, donde en 4 fracciones se iba a desarrollar un proyecto de departamentos, en otra fracción se autorizó el condominio denominado la Alhambra con una densidad de población de 100 hab./ha. (H1) y la sexta fracción sirvió para vialidades (ampliación del Boulevard Centro Sur y de la carretera a Huimilpan).

7 Sin embargo dado que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2008, se autorizó la modificación del Acuerdo de cabildo de fecha 13 de septiembre de 2005, en que se autorizó la ratificación de usos de suelo y densidades para los predios que conformaban la poligonal original, siendo que para la fracción 1-B, de la que se desprende la fracción en estudio, se asigno como Zona Comercial bajo la modalidad de Corredor Urbano (CoU), siendo que la zona secundaria y dentro de la cual se autorizó el predio, es la correspondiente al H1 (Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha.); por lo tanto los Coeficientes de construcción a respetar son: Coeficiente de Ocupación de Suelos (COS) de 0.50, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5, así como una altura máxima de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 metros.

8 De lo anterior y para el desarrollo de su proyecto, con el que el promotor pretende dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, solicita la modificación de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para llevar a cabo en el predio una edificación bajo los parámetros de dicha Zonificación, para lo cual y conforme a la información presentada en que anexa un a propuesta de proyecto conceptual, considera una edificación desarrollada en siete niveles, y dos niveles en subterráneo que se incide serán para estacionamiento, por lo que tendría los siguientes parámetros:

Concepto	Normatividad por zonificación actual	Parámetros de Normatividad Para Comercio y servicios (CS) y Altura Propuesta	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.5	0.60	+ 0.10
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.5	3.6	+ 2.1
Altura Máxima	10.50 metros o 3 Niveles	7 Niveles	+ 4 Niveles metros

9 De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio cuenta con frente a Avenida del Parque, vialidad que cuenta con un carácter para actividades comerciales y de servicios, dadas sus características, vialidad que sirve de enlace en la zona poniente de la delegación municipal Josefa Vergara, y que a su vez es la conexión con la carretera que conecta con el municipio de Huimilpan, el terreno se encuentra libre de construcción en su interior, así mismo se observa que en la zona se cuenta con infraestructura nivel de red sanitaria, hidráulica, y eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se cuenta con servicio de transporte público, el cual presenta un flujo continuo y constante de servicio en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera que el predio cuenta con condiciones para que se lleve a cabo el cambio de uso de suelo de uso comercial bajo la modalidad de Corredor urbano (CoU) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en Avenida del Parque, identificado como Fracción A3-1, resultante de la subdivisión de la fracción 1-B del inmueble denominado La Romita, identificado con la clave catastral 14 01 001 17 660 001, y superficie de 1,743.73 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, así como la modificación en la Normativa por zonificación respecto al número de niveles para el desarrollo de un proyecto con 7 niveles.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al tratarse de un predio con uso de suelo comercial previamente asignado y en una zona en proceso de consolidación, en la que prevalecen las actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, similares al destino que se pretende dar al predio, por lo que su actividad es acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, con un proyecto que se integrará al entorno urbano sin alterar las condiciones de la zona, lo que permite continuar fortaleciendo la utilización del suelo en una zona en la que se ha conformado un núcleo con actividades afines, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto

puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad lo que es acorde con lo referido 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, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, se debe condicionar a lo siguiente.

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro 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.
- 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 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.
- 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.
- 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.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.
- Dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico. Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de 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.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada...”

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

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio La Romita, ubicado en Av. Del Parque Fracción A3-1 Condominio la Alhambra”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril del 2018, en el punto 4, apartado V, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de la Normativa por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida para el predio ubicado en Avenida del Parque identificado como fracción A3-1 resultante de la subdivisión de la fracción 1-B del inmueble denominado La Romita, identificado con Clave catastral 1401 001 17 660 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conforme a Opinión Técnica citada en el Considerando 13 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 la Opinión Técnica citada en el Considerando 13 del presente Acuerdo, así como a las observaciones y condicionantes que emita la Secretaría de Movilidad, 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 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; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento

del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El 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 evaluar el proyecto pretendido por el promotor.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a C. Emilio Nassar Rodríguez.”

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**

Arq. Alma Edith Muñiz Pérez
Representante Legal
Promotora de Casas Platino S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **"Alteza"** ubicado en calle Santa Fe No.107 del Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro. al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/4900/2010 de fecha 10 de diciembre de 2010, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 54 áreas para viviendas.*
2. *Mediante Expediente, DDU/CPU/FC/0123/2011 de fecha 13 de enero de 2011, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado **"Alteza"** ubicado en calle Santa Fe No.107 del Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$56,978.82 (Cincuenta y seis mil novecientos setenta y ocho pesos 82/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número 034993 de fecha 02 de febrero de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 29 de junio de 2011, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Ing. Aurelio Cadena Malacara, Representante Legal de la empresa Promotora de Casas Platino S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Alteza.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Alteza" de fecha 20 de mayo de 2013, signada por Provincia Juriquilla, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado **"Alteza"** ubicado en calle Santa Fe No.107 del Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro. se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 06 de febrero de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por la Asociación Condominio Alteza, A.C. el C. Estuardo Angel Hernández Sevilla, Presidente de la Asociación Condominio Alteza, A.C. y el C. Arturo Melgoza Calderón, Tesorero de la Asociación y por parte de la empresa Promotora de Casas Platino S.A. de C.V. el Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, en su carácter de representante legal.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Alteza** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente DDU/CPU/FC/0123/2011 de fecha 13 de enero de 2011, la cual tendrá vigencia de 1 (UNO) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

I. En materia de fraccionamientos:

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

6. Mediante escritos de fecha 08 de febrero de 2018, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, Daniel Rodríguez Parada, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V. solicita la Modificación para la Venta

Provisional de Lotes de las Sección 13 y 14, de la Fase B del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Milenio III", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública número 51,487 de fecha 6 de junio de 2002, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, las empresas mercantiles denominadas "Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, "Inmobiliaria Corporativa de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable; "Inmobiliaria Colonial Los Arcos", Sociedad Anónima de Capital Variable, "Núcleo Afra", Sociedad Anónima de Capital Variable y "Edi Técnica", Sociedad Anónima de Capital Variable, representadas cada una de ellas en dicho acto por el Arq. Eduardo Fernando García Tapia, quien otorga un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, a favor de los CC. Ricardo Díaz Esqueda, José Orozco Lima y Bertha Patricia Ramírez Juárez para que lo ejerzan conjunta o separadamente.
2. Mediante Escritura Pública número 13,523 de fecha 16 de enero de 1991, pasada ante la fe del Lic. Rogelio Magaña Luna, Notario Público Titular de la Notaría número 156 en la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada "Inmobiliaria Corporativa de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de aquella Ciudad, bajo el folio mercantil número 140916, con fecha 4 de abril de 1991.
3. Mediante Escritura Pública número 132,668 de fecha 21 de Julio de 1972, pasada ante la fe de la Notaría número 87 de la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada "Inmobiliaria Colonial Los Arcos", Sociedad Anónima de Capital Variable, dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de aquella ciudad, en la sección comercio, libro tercero, volumen 849 a fojas 369, bajo el número 370, de fecha en fecha 5 de Enero de 1973.
4. Mediante Escritura Pública número 1,469 de fecha 29 de Diciembre de 1975, pasada ante la fe de la Notaria Pública número 144 de la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada "Núcleo Afra", Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de Comercio de aquella Ciudad, bajo el número 427, del libro tercero, volumen 976 a fojas 459.
5. Mediante Escritura Pública número 60,324 de fecha 12 de enero de 1977, pasada ante la fe de la Notaria Pública número 21 de la Ciudad de México, Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad denominada "Edi Técnica", Sociedad Anónima de Capital Variable; dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de aquella Ciudad, bajo el número 412, libro tercero, volumen MCXI, a fojas 306, de la Sección Comercio, de fecha 22 de Febrero de 1977.
6. Mediante Escritura Pública número 27,507 de fecha 16 de octubre de 1991, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro; comparecen de una parte la señora Laura Corona Acuña de Arias, los señores Juan Manuel Corona Acuña y Eugenio Urquiza Vázquez del Mercado, quienes lo hacen en representación de los CC. Leticia Urquiza Vázquez del Mercado de Corona, Gabriela Urquiza Vázquez del Mercado, Estela Urquiza Vázquez del Mercado, Leticia Vázquez del Mercado Topete, Eduardo Urquiza Vázquez del Mercado, representado por el C. Eugenio Urquiza Vázquez, así como Eugenio Urquiza Vázquez del Mercado, por sí mismo y de la otra parte, "Inmobiliaria Corporativa de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable representada por el señor Carlos Palacios Cortes, "Inmobiliaria Colonial Los Arcos", Sociedad Anónima de Capital Variable, "Núcleo Afra", Sociedad Anónima de Capital Variable, así como "Edi Técnica", Sociedad Anónima de Capital Variable, representadas por el señor Fernando García Tapia, formalizan el contrato de compraventa de una fracción que cuenta con una superficie de 1'287,520.74 m2. Documento notarial inscrito bajo la Partida 159 del Libro 101-A, Tomo XXXII de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, de fecha 11 de noviembre de 1992.
7. Mediante Escritura número 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular número 4 de esta Demarcación Notarial, comparecen las empresas Mercantiles denominadas, "Inmobiliaria S.J.T. del Valle de Querétaro", S.A de C.V., "Inmobiliaria Corporativa de Querétaro", S.A de C.V., "Inmobiliaria Colonial Los Arcos", S.A de C.V., "Núcleo Afra", S.A de C.V., así como "Edi Técnica", S.A de C.V. e "Impulsora Q21" S.A de C.V., representadas cada una de ellas, en este acto por el Arquitecto Eduardo García Tapia y manifiesta que por este medio del presente instrumento otorga a favor del Arquitecto Eduardo Greco García Rousselon y del Señor Armando Contreras Marín, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración.
8. Por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de Querétaro, de fecha 26 de marzo de 1979, se concedió la autorización para realizar un fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Lomas de Carretas", ubicado en el predio que formó parte del Casco de Carretas. Publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", en el Tomo CXIII de fecha 10 de mayo de 1979, mismo que fuera revalidado mediante acuerdo de fecha 12 de Febrero de 1980, y publicado en el mismo medio de difusión, en fecha 28 de Agosto del mismo año.

9. Por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se reconoce Causahabencia y se autoriza la Licencia para Ejecución de las Obras de Urbanización de la "Fase A y Fase B", dicho acuerdo fue publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", Números 49 y 50 de fecha 26 de noviembre y 3 de diciembre del mismo año, respectivamente.
10. Mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita que la Arq. Carmen Salamanca Riba, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil "Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, "Inmobiliaria Colonial Los Arcos", Sociedad Anónima de Capital Variable, "Núcleo Afra", Sociedad Anónima de Capital Variable y "Edi Técnica", Sociedad Anónima de Capital Variable, transmiten la propiedad a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m2 por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m2, por concepto de áreas verdes, 8420.00 m2 por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m2 de vialidades del fraccionamiento de tipo residencial "Real de Carretas", en 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 "Real de Carretas", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad. Instrumento público inscrito bajo el Folio Mercantil número 39433/1 de fecha 26 de Septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.
11. En Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 5 de julio de 1993, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización respecto al cambio de uso de suelo del área correspondiente a la Fase B del fraccionamiento "Real de Carretas".
12. En Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 8 de abril de 1996, se autorizó la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización y venta provisional de lotes, relotificación de la "Fase A" del fraccionamiento "Real de Carretas" y cambio de denominación del fraccionamiento a "Milenio III".
13. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 1997, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización de la Renovación, Relotificación y División en ocho secciones de la "Fase B" y, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Secciones 1 y 2 del fraccionamiento "Milenario III".
14. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de marzo de 1998, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización a la Modificación de 8 a 13 Secciones, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 3 y Venta Provisional de Lotes de Secciones 1 y 3, "Fase B" del Fraccionamiento "Milenario III".
15. Para dar cumplimiento al resolutivo segundo del Acuerdo de fecha 10 de marzo de 1998, el promotor presenta copia del recibo de pago emitido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante el cual realizó el siguiente pago: Recibo Oficial No. F-167195 de fecha 3 de abril de 1998, que ampara la cantidad de \$37,947.00 (Treinta y siete mil novecientos cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Sección 3 del fraccionamiento denominado "Milenario III, Fase B".
16. Con oficio DUV-771/98 de fecha 17 de noviembre de 1998, se otorgó la Autorización del Proyecto de relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial "Milenario III, Fase B" por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro.
17. Mediante escritura pública número 39,187 de fecha 19 de febrero de 1999, emitida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita que el Arq. Eduardo Fernando García Tapia, en su carácter de apoderado legal de Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inmobiliaria Colonial Los Arcos, Sociedad Anónima de Capital Variable, Núcleo Afra, Sociedad Anónima de Capital Variable y Edi Técnica, Sociedad Anónima de Capital Variable, transmiten la propiedad a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, las superficies de 2,236 m2, por concepto de áreas verdes y 1,901.67 m2 de vialidades de la Fase A y el complemento de 1,596.36 m2 de vialidades de la Fase B por la relotificación del fraccionamiento Milenario III, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad. Instrumento público que quedó inscrito bajo el Folio Mercantil número 39433/2 de fecha 31 de Enero de 2000, del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.
18. Con oficio DUV-3136/99 de fecha 9 de julio de 1999 se otorgó la Autorización de Proyecto de relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial "Milenario III, Fase B" por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro.
19. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 24 de agosto de 1999, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió la Autorización a la Modificación de la "Fase B" en sus Secciones, Manzanas y Lotes del Fraccionamiento "Milenario III", en la Delegación Villa Cayetano Rubio, en esta Ciudad.
20. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 1999, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de las Secciones 5 y 6 de la "Fase B", y Cancelación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 2 de la "Fase B" del Fraccionamiento "Milenario III", Delegación Villa Cayetano Rubio.

21. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de mayo de 2003, se emitió la Autorización relativa a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de las Secciones 2, 4, 9 y 11 de la "Fase B" de fraccionamiento denominado "Milenio III", Delegación Villa Cayetano Rubio.
22. Para dar cumplimiento al resolutivo quinto del acuerdo de fecha 15 de mayo de 2003, el promotor presenta copia de los recibos de ingresos emitido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante los cuales realizó los siguientes pagos:
 - Recibo de Ingresos No. H642227 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$147,655.00 (ciento cuarenta y siete mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Milenio III".
 - Recibo de Ingresos No. H642228 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$59,918.00 (Cincuenta y nueve mil novecientos dieciocho pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 4 del fraccionamiento denominado "Milenio III".
 - Recibo de Ingresos No. H642226 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$68,277.00 (Sesenta y ocho mil doscientos setenta y siete pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 9 del fraccionamiento denominado "Milenio III".
 - Recibo de Ingresos No. H642225 de fecha 27 de junio de 2003, que ampara la cantidad de \$136,030.00 (Ciento treinta y seis mil treinta pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 11 del fraccionamiento denominado "Milenio III".
23. Mediante oficio número DDU/DU/3675/2003 de fecha 25 de junio de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación de la "Fase B" del fraccionamiento denominado "Milenio III".
24. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2006, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Nomenclatura para la "Fase B" del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III", Delegación Villa Cayetano Rubio.
25. Para dar cumplimiento al resolutivo segundo del Acuerdo de fecha 25 de abril de 2006, el promotor presenta copia simple del recibo único de pago con folio No. G 142884 de fecha 3 de mayo de 2006, por un monto de \$100,204.80 (Cien mil doscientos cuatro pesos 80/100 M.N.) Expedido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
26. Mediante oficio número SEDESU/DDU/CVA/0051/2007 de fecha 16 de enero de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación de la "Fase B" del fraccionamiento denominado "Milenio III".
27. El promotor presenta copia del proyecto de electrificación autorizado por la Comisión Federal de Electricidad del fraccionamiento "Milenio III, Fase B", con fecha de revisión 4 de diciembre de 1998, y No. de control 078/98.
28. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de enero de 2008, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2006, relativo a la autorización de Nomenclatura para la Fase "B" del fraccionamiento "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
29. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/6778/2008 de fecha 9 de septiembre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación de la "Fase B" del fraccionamiento denominado "Milenio III", debido a un re seccionamiento de dicha fase, pasando de 13 a 19 Secciones.
30. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa a la Relotificación de las Secciones 8 y 13, así como el Re seccionamiento de 13 a 19 Secciones de la Fase B, del fraccionamiento "Milenio III", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
31. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la autorización relativa de las Normas Técnicas Complementarias del fraccionamiento "Milenio III", en sus Fases "A" y "B", de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
32. Mediante oficio No. SSPM/DTM/IT/538/2010 de fecha 22 de marzo de 2010, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, dando alcance al oficio SSPM/DT/IT/162/2006, relacionado al Dictamen Técnico de Factibilidad Vial del fraccionamiento "Milenio III, Fase A y B" y derivado del análisis correspondiente.
33. Por Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 8 de junio de 2010, se autorizó la cancelación de las condicionantes impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de abril de 1996 respecto a la modificación del acceso al fraccionamiento Milenio III, mediante la ejecución de un paso a desnivel, así como de la condicionante señalada en el punto 5.2 del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008, respecto a la ampliación y rehabilitación de la Carretera a la Cañada, desde la calle Sendero de la Paz hasta su intersección con Calzada de los Arcos, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

34. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 11/10 de fecha 26 de julio de 2010, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento "Milenio III", ubicado en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad. Autorización protocolizada mediante Escritura Pública número 111,629 de fecha 12 de septiembre de 2016 pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en el Folio Inmobiliario 00215302/0005 de fecha 14 de marzo de 2017.
35. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expediente número 11/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III, Fase B", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta copia del siguiente recibo de pago, el cual ha sido verificado mediante oficio SEDESU/DDU/CPU/0821/2009 de fecha 23 de agosto de 2009 emitido por dicha Secretaría:
- Recibo único de pago con folio H 0744281, de fecha 6 de agosto de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, que ampara la cantidad de \$143,212.49 (Ciento cuarenta y tres mil doscientos doce pesos 49/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 12 del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
 - Oficio folio SEDESU/DDU/CPU/0821/2009 de fecha 23 de agosto de 2009, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable dio por cumplida la obligación impuesta en el Acuerdo del Ejecutivo de fecha 10 de noviembre de 1992, presentando el Recibo de pago No. C 978862, de fecha 1 de julio de 1994, emitido por la Secretaría de Fianzas de Gobierno del Estado de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$700,173.15 (Setecientos mil ciento setenta y tres pesos 15/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
36. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante Expediente número 13/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 13 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III, Fase B", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:
- Recibo único de pago con folio H 0744280, de fecha 6 de agosto de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, que ampara la cantidad de \$97,349.79 (Noventa y siete mil trescientos cuarenta y nueve pesos 79/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 13 del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
 - Recibo de pago No. C 978862, de fecha 1 de julio de 1994, emitido por la Secretaría de Fianzas de Gobierno del Estado de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$700,173.15 (Setecientos mil ciento setenta y tres pesos 15/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
37. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expediente número 14/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 14 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III, Fase B", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:
- Recibo único de pago con folio H 0744282, de fecha 6 de agosto de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, el cual ampara la cantidad de \$103,336.28 (Ciento tres mil trescientos treinta y seis pesos 28/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Sección 14 del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
 - Recibo de pago No. C 978862, de fecha 1 de julio de 1994, emitido por la Secretaría de Fianzas de Gobierno del Estado de Querétaro, que ampara la cantidad de \$700,173.15 (Setecientos mil ciento setenta y tres pesos 15/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del fraccionamiento "Milenio III, Fase B".
38. Para dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen número 2, del Acuerdo número Exp. 11/10 de fecha 26 de junio de 2010, presenta oficio SSPM/DMM/CNI/0411/2015, de fecha 05 de agosto de 2015, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el que se autoriza el proyecto de áreas verdes, para la Fase B Sección 12, del Fraccionamiento Milenio III, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad.
39. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante expediente número 14/10, de fecha 26 de julio de 2010, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 14 del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Milenio III, Fase B", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta Escritura Pública Número 40,860 de fecha 18 de octubre de 2011, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo. Notario Público Titular Número 31, de esta Demarcación Notarial, Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 00215303/0008 de fecha 16 de diciembre de 2011.
40. Mediante oficio SSPM/DAAP/2955/2014, de fecha 29 de octubre de 2014, relativo a la autorización del Proyecto de Alumbrado Público, para la Etapa 12 de la Fase B, del Fraccionamiento Tipo Residencial "Milenio III", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, se da cumplimiento al Resolutivo del Dictamen número 3 del Acuerdo número Expediente 11/10 de fecha 26 de junio de 2010.
41. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable con número de expediente 011/10, de fecha 26 de junio de 2010, el promotor presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 23, de fecha 07 de septiembre de 2010 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 54 de fecha 01 de octubre de 2010 y No. 55 de fecha 08 de octubre de 2010, relativo a la publicación del Acuerdo en que se otorga la Autorización de la

Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Milenio III, Fase B", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad.

42. Mediante oficio No. DDU/CPU/FC/4764/2010 de fecha 30 de noviembre de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano señala que la Sección 13 del fraccionamiento de tipo residencial "Milenio III", cuenta con el 60.53% de avance en las obras de urbanización ejecutadas por lo que el promotor cumple con lo señalado en el artículo 154, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro; debiendo presentar una póliza de fianza por la cantidad de \$3,330,080.03 (Tres millones trescientos treinta mil ochenta pesos 03/100 MN), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Sección 13 del fraccionamiento.
43. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo el día 24 de mayo de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la autorización de venta provisional de Lotes para las Secciones 13 y 14 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Milenio III, Fase B" ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
44. En cumplimiento a la Sesión Ordinaria de Cabildo el día 24 de mayo de 2011, en su antecedente 7.42, Transitorio Primero y Transitorio Tercero el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la autorización de venta provisional de Lotes para las Secciones 13 y 14 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Milenio III, Fase B":
- Antecedente 7.42: El Desarrollador presenta, escritura 40,857 de fecha 18 de octubre de 2011, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo. Notario Público Titular Número 31, de esta Demarcación Notarial, Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 39433/14 de fecha 20 de diciembre de 2011, se hace constar la Transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 2,565.58 m2 para vialidades del fraccionamiento Milenio III.
 - Transitorio Primero: Escritura Pública Número 40, 858 de fecha 18 de octubre de 2011, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo. Notario Público Titular Número 31, de esta Demarcación Notarial, Instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00039433/0015, 00215420/000/, 00215421/0002, 00215425/0002, 00215426/0002, 00215427/0002 al 00215433/0002, 00215523/0002, 00215535/0002, 00215537/0002 al 00215539/0005, 00215549/0005, 00292876/0002, 00292877/0002, 00292878/0002, 00406931/0001, 00406936/0001, 00406937/0001, 00406937/0001, 00406938/0001, 00039433/0016, 00406951/0001, al 00406988/0001 de fecha 20 de diciembre de se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.
 - Transitorio Tercero: publicaciones del periódico oficial de Gobierno del estado de Querétaro la Sombra de Arteaga, Tomo CXLIV de fecha 08 de julio de 2011, Número 37 y Tomo CXLIV de fecha 15 de julio de 2011, Número 38.
45. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación de las Secciones 13, 18 y 19 del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, Delegación Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, quedando el fraccionamiento en su Fase B, con 18 Secciones, toda vez que la superficie de la Sección 19, así como lotes de la Sección 18, se incorporan a la Sección 13, la cual se incrementa con 49 en el número de lotes, modificando la Superficie Vendible Habitacional que aumenta en 22,526.66 m².

CUADRO SE SECCIONES Y NUMERO DE LOTES				
RELOTIFICACION DDU/CPU/4747/2011			PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN	
SECCIÓN	LOTES	SUPERFICIE (M2)	LOTES	SUPERFICIE (M2)
13	39	23,777.27	88	46,303.93
18	42	11,714.03	30	10,208.26
19	33	12,766.39	0	0.00
TOTAL	3759	860,034.47	3759	860,034.47

Se hace notar que los lotes de las Etapas 18 y 19 que se incorporan a la Etapa 13, corresponde a predios ubicados en la ladera norte de la Fase B del fraccionamiento Milenio III, en un área que dadas sus características físicas, importancia cultural y cualidades ambientales, se propone conservar, teniendo los lotes previsto su acceso a través de una sección de la calle Sendero Panorámico, misma que en este momento no se desarrollará con obras de urbanización, hasta en tanto se determine el destino de la zona en conjunto.

46. Para cumplir con el Acuerdo Tercero y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación de las Secciones 13, 18 y 19 del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, Delegación Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, el promotor presenta:
- Acuerdo Tercero: Escritura Pública número 107,073 de fecha 21 de octubre de 2015, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00215303/0037 y 00361418/0002 de fecha 2 de abril de 2017, se hace constar la Protocolización del citado Acuerdo.
 - Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga Tomo CXLVIII de fecha 21 de agosto de 2015, Número 58.
47. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 26/15 de fecha 15 de septiembre de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de la Renovación de Licencia de

Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento "Milenio III", ubicado en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

48. Para cumplir con el Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 26/15 de fecha 15 de septiembre de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección 12, Fase B del fraccionamiento "Milenio III", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:
- Escritura Pública número 114,164 de fecha 17 de abril de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en el Folio Inmobiliario 00215302/0006 de fecha 07 de agosto de 2017, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.
 - Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 05 de julio de 2016, Año I, Número 19
49. La Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/1377/2017 de fecha 23 de octubre de 2017, emite el resello de plano, el cual corresponde Milenio III, Fase B, Secciones 13,18 y 19, en sustitución del plano que acompaña al oficio SEDES/DDU/COU/FC/042/2017 de fecha 19 de enero de 2017, quedando las superficies autorizadas como sigue:

CUADRO DE AREAS FASE 'B'			
CONCEPTO	SUP. AUTORIZADA	SUP. POR AUTORIZAR	DIFERENCIA
AREA VENDIBLE	860,034.47 m2	860,034.47 m2	0.00
AREA DE VIALIDAD	282,476.15 m2	282,476.15 m2	0.00
AREA DE DONACIÓN AL H. AYUNTAMIENTO	35,226.45 m2	35,226.45 m2	0.00
AREAS VERDES	109,783.63 m2	109,783.63 m2	0.00
AREA TOTAL	1'287,520.70 m2	1'287,520.70 m2	0.00

50. Toda vez que derivado de la Relotificación se incrementa la superficie de vialidad, sin embargo no se ejecutara en este momento hasta en tanto se determine si se incorpora al área de conservación prevista, se deberá mantener vigente la fianza debiendo presentar una póliza de fianza por la cantidad de \$3,330,080.03 (tres millones trescientos treinta mil ochenta pesos 03/100 mn), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la sección 13 del fraccionamiento.
51. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Modificación de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 13, Fase B **del fraccionamiento "Milenio III"**, la cantidad de **\$5,530.772**.
52. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Modificación de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 14, Fase B **del fraccionamiento "Milenio III"**, la cantidad de **\$5,530.772**.

Mediante oficio número SAY/3485/2018, de fecha 16 de mayo de 2018, se informa que el día 12 de mayo de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Acurdo por el que se autoriza la Ampliación para de la Venta Provisional de Lotes de de las Secciones 13 y 14, de la Fase B del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Milenio III", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza, a las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V., la Autorización del Dictamen Técnico, que antecede para la **Ampliación para de la Venta Provisional de Lotes de de las Secciones 13 y 14, de la Fase B del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Milenio III"**, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La vialidad que se encuentra en la en la Fase 13 de la Sección Fase B , que se anexo mediante la Relotificación emitida mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro, como se señala en el considerando 44 se autoriza la Relotificación de las Secciones 13, 18 y 19 del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, Delegación Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, quedando el fraccionamiento en su Fase B, con 18 Secciones, toda vez que la superficie de la Sección 19 se incorpora a la Sección 13, no requiere de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, debido a que en el proyecto final no se ejecutará la vialidad indicada en el plano, no obstante se tendrán que realizar las adecuaciones para que concuerde con el proyecto final.

2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes por los servicios prestados en el presente documento.

- Dictamen Técnico por la Modificación de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 13, Fase B, como se señala en el considerando 51.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Modificación de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 14, Fase B, como se señala en el considerando 52.

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.

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

4. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 222, 223,224 y 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

6. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, 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 Villa Cayetano Rubio; 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, Estatales o Municipales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

8. El 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.

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

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

11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza, a las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V., la Autorización del Dictamen Técnico, que antecede para la **Ampliación para de la Venta Provisional de Lotes de las Secciones 13 y 14, de la Fase B del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Milenio III”,** ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La vialidad que se encuentra en la en la Fase 13 de la Sección Fase B , que se anexo mediante la Relotificación emitida mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro, como se señala en el considerando 44 se autoriza la Relotificación de las Secciones 13, 18 y 19 del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, Delegación Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, quedando el fraccionamiento en su Fase B, con 18 Secciones, toda vez que la superficie de la Sección 19 se incorpora a la Sección 13, no requiere de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, debido a que en el proyecto final no se ejecutará la vialidad indicada en el plano, no obstante se tendrán que realizar las adecuaciones para que concuerde con el proyecto final.

SEGUNDO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes por los servicios prestados en el presente documento.

- Técnico por la Modificación de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 13, Fase B, como se señala en el considerando 51.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Modificación de la Venta Provisional de Lotes de la Sección 14, Fase B, como se señala en el considerando 52.

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.

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

CUARTO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 222, 223, 224 y 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

SEXTO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, 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 Villa Cayetano Rubio; 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, Estatales o Municipales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

OCTAVO. El 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.

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

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

DÉCIMO PRIMERO. 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.

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

DÉCIMO TERCERO. 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. Una vez autorizado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, y obtenida la Autorización de esta Secretaría, publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador.

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de las sociedades Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos, S.A. de C.V., Edi Técnica, S.A. de C.V. y Núcleo Afra, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 07 DE JUNIO DE 2018
A T E N T A M E N T E**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

I.II. La autorización de Relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano). Todas aquellas Relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

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

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

6. Mediante escrito de fecha 08 de marzo de 2018, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, signado por el Lic. Salvador Sánchez Espinosa, representante legal de la persona moral denominada “Sonterra Grupo Desarrollador, S.A. de C.V.”, solicita la Relotificación de los Lotes 3 y 4, de la Manzana 3, Etapa 5, del fraccionamiento de tipo popular denominado “SONTERRA”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública 19,442 de fecha 1 de julio de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 34793/1, de fecha 16 de junio de 2009; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Sonterra, Grupo Desarrollador”, Sociedad Anónima de Capital Variable. Así mismo se designa al señor Salvador Sánchez Espinosa, como Apoderado “A” y a los señores Juan Arturo Torres Landa Urquiza y Juan Andres Torres Landa Urquiza designados como Apoderados “B”, otorgando los siguientes poderes de la sociedad, a fin que los ejerciten con las siguientes facultades 1-Poder General para Actos de Administración en Cuanto Asuntos Laborales; 2- Poder General para Pleitos y Cobranzas; 3- Poder para Representar a la Sociedad; 4- Poder General para Actos de Administración, 5- Poder para Actos de Dominio; 6-Poder General para Suscribir Títulos de Crédito; 7- Poder General para Otorgar Poderes especiales o generales y/o delegatorios a terceros; Poder con facultades expresas para administrar cuentas bancarias.

2. Escritura pública número 22,419 de fecha 3 de abril de 2009, pasada ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial, se hace constar la Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada —Sonterra Grupo Desarrolladorll, S.A de C.V. donde se otorga poder a favor de los Señores Moisés Miranda Álvarez, Gerardo Proal de la Isla, Norberto Alvarado Alegría, Miguel Ángel Juárez Calzada, Contador Público María Dolores Leyva Rojas, Rubén Pozas Gutiérrez, Antonio Donaciano García Acuña y Ma. Del Rocío Vera Cabrera, Poder para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración en Cuanto Asuntos Laborables, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder para Representar a la Sociedad.

3. La Dirección de Catastro Municipal de Querétaro emitió Deslinde Catastral, mediante oficio número DMC2008161 de fecha 03 de septiembre de 2008, con una superficie total de 98-04-58.374 hectáreas del inmueble conocido como “Rancho el Colmenar”, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, autoriza la subdivisión de un predio mediante Licencia de Subdivisión de Predios con folio 2008-694 de fecha 25 (veinticinco) de noviembre de 2008, de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la unidad topográfica conocida como “Rancho el Colmenar”, ubicado en el Kilómetro 10.5 de la Carretera Tlacote (Libramiento Sur Poniente), Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad con una superficie total de 980,458.37m² en tres fracciones con las siguientes superficies:

- Superficie de 951,537.53 m², clave catastral 140110701027001.
- Superficie de 6,900.18 m², clave catastral 140110701027002.
- Superficie de 22,020.66 m², clave catastral 140110701027003.

5. Mediante escritura pública 22,420 de fecha 3 de abril de 2009, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00332571/0002 de fecha 29 de octubre de 2009; se hace constar la formalización del contrato de compraventa, celebrado por una parte, por el C. Salvador Sánchez Espinosa, en su carácter de vendedor, y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada “Sonterra, Grupo Desarrollador”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de compradora, siendo el objeto de dicho contrato la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la unidad topográfica conocida como “Rancho el Colmenar”, predio ubicado al oriente de la Carretera a Tlacote, en el Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 951,537.53 m².

6. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emite Dictamen de Uso de Suelo, número 2008-5175 de fecha 30 de julio de 2008 (dos mil ocho), en el que se determina el uso de suelo factible para ubicar un desarrollo habitacional con densidad de población de 300 hab/Ha, en una superficie de 931,752.00m² correspondiente al predio denominado “Rancho el Colmenar” en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el Dictamen de Impacto Vial Factible mediante oficio número. SSPM/DT/IT/1925/2008 de fecha 29 de agosto de 2008, del predio denominado “Rancho el Colmenar” en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio No. DDU/COPU/FC/082/2009 de fecha 12 de enero de 2009 autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento habitacional en 5 Etapas que se denominara "Sonterra", ubicado en la carretera a Tlacote km. 10.5 (actual Libramiento Sur Poniente), en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/0733/2006 de fecha 01 de septiembre de 2008, emitió la autorización en materia de impacto ambiental del proyecto de construcción y operación de un desarrollo habitacional integrado por 4,950 viviendas, en el predio denominado "Rancho el Colmenar", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio No. DDU/COPU/FC/322/2009 de fecha 23 de enero de 2009, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento habitacional en 5 Etapas que se denominará "Sonterra", ubicado en el predio conocido como "Rancho el Colmenar", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Autorización Provisional para Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento tipo popular denominado "Sonterra", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, así como la autorización para cubrir en efectivo y de contado el equivalente al 3.01% del área de donación que se destinará para equipamiento urbano.

12. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de marzo de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento tipo popular denominado "Sonterra", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

13. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Municipio de Querétaro de fecha 8 de abril de 2009 número de expediente 14/09, se autoriza a la empresa denominada "Sonterra, Grupo Desarrollador", S. A. de C. V., la Causahabiente del fraccionamiento denominado "Sonterra", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

14. El promotor presenta planos Autorizados de fecha 28 de mayo de 2009 por la Comisión Estatal de Aguas, con número de oficio de factibilidad VE/1008/2008 de fecha 12 de septiembre de 2008 y número de expediente QR-010-08-D de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número P0684/2008 de fecha 23 de julio de 2008, emitió la factibilidad del suministro de energía eléctrica para un lote localizado en el Libramiento Sur- Poniente, de esta ciudad.

16. El Promotor presenta planos Autorizados por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 28 de junio de 2009 con número de autorización de proyecto 2242/2009, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

17. Mediante escritura pública número 24,934 de fecha 25 de septiembre de 2009, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la protocolización:

- Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Autorización Provisional para Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento tipo popular denominado —SonterraII.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de marzo de 2009, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento tipo popular denominado —SonterraII.
- Dictamen Técnico expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 08 de abril de 2009, relativo a la Causahabiente del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra.
- Plano de lotificación identificado con el número DDU/COPU//FC/322/2009 de fecha 23 de enero de 2009, referente a la Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra.
- Plano de Nomenclatura identificado con el número DDU/CUPU/163/2009 de fecha 26 de febrero de 2009, del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra.

18. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de febrero de 2010, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la revocación parcial del Acuerdo de fecha 27 de febrero de 2009 en que se autorizó la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, la Venta Provisional de Lotes de la etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento "Sonterra", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, así como dio la autorización para cubrir en efectivo el equivalente al área de donación para equipamiento urbano que se debe otorgar por la autorización del fraccionamiento, que corresponde a una superficie de 28,601.19 m², que representa el 3.01% de la

superficie total del predio, revocando referente al pago en efectivo del área de donación para equipamiento urbano, para que se otorgará en terreno dentro del fraccionamiento.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio No. DDU/COPU/FC/988/2010 de fecha 22 de marzo de 2010, autorizó el proyecto de Relotificación del fraccionamiento habitacional denominado "Sonterra", ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote km. 10.5, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

20. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Municipio de Querétaro, de fecha 26 de abril de 2010, se da la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con lo que se restituye la superficie que se destinará a equipamiento urbano y se incluye en las áreas de donación de la Etapa 5 del fraccionamiento, para quedar conforme a lo siguiente:

Fraccionamiento Sonterra				
Cuadro General de superficies				
Uso	Superficie m2	%	No. de lotes	No. de viviendas
Condominal	633,886.53	66.62%	39	5351
Comercial	55,303.60	5.81%	8	139
Donación Área verde	86,151.52	9.05%	10	-
Donación Equipamiento Urbano	28,601.19	3.01%	1	-
Reserva del propietario	8,777.55	0.92%	9	-
Planta de tratamiento	4,260.84	0.45%	1	-
Comunicaciones	106.06	0.01%	1	-
Cárcamo de rebombeo	-	-	-	-
Subestación	6,822.57	0.72%	1	-
Tanque	2,553.64	0.27%	1	-
Vialidad	125,074.07	13.14%	-	-
Total del fraccionamiento	951,537.57	100.00%	71	5490

Respecto a las superficies de la Etapa 5 del fraccionamiento, queda como a continuación se desglosa:

Cuadro de lotes y superficies Etapa 5 Fraccionamiento Sonterra				
Uso	Superficie m2	%	No. de lotes	No. de viviendas
Condominal	110,943.44	63.33%	6	1366
Comercial	-	-	-	-
Donación área verde	16,621.20	9.49%	3	-
Donación equipamiento	28,601.19	16.33%	1	-
Reserva del propietario	-	-	-	-
Planta de tratamiento	4,260.84	2.43%	1	-
Cárcamo de rebombeo	-	-	-	-
Subestación	6,822.57	3.89%	1	-
Tanque	-	-	-	-
Vialidad	7,923.29	4.52%	-	-
Total etapa 5	175,172.53	100.00%	12	1366

21. Mediante Escritura Pública número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio real número 353270/2, 353276/2, 353289/2, 353290/2, 353291/2, 353381/1, 353282/1, 353284/1, 353385/1, 353386/1, 353387/1, 353388/1, 353389/1, 353390/1, 353391/1, 353392/1, de fecha 23 de julio de 2010; se hace constar la Donación a Título Gratuito, que otorga la Sociedad Mercantil denominada —Sonterra, Grupo Desarrollador— Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 28,601.19 metros cuadrados, por concepto de donación equipamiento urbano, así como una superficie de 86,151.52 metros cuadrados por concepto de áreas verdes y por último una superficie de 125,074.08 metros cuadrados por concepto de vialidades, del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

22. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Municipio de Querétaro de fecha 13 de junio de 2011, con número de expediente 12/11, se aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de

las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

23. Mediante escritura pública número 28,640 de fecha 09 de julio de 2010, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00353276/0003, 00353291/0003, 00353382/0002, 00353387/0002, 00353392/0002 de fecha 23 de mayo de 2011, se hace constar la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 125,074.03 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

24. El Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Municipales mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/2241/2011 de fecha 03 de agosto de 2011, Autorizo el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

25. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

26. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/042/2012, de fecha 07 de febrero de 2012, emitió la opinión técnica y de servicios satisfactoria para la Autorización del Proyecto de Jardinería correspondiente al fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en al Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

27. Mediante Acuerdo emitido por Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 27 de enero de 2014, con número de expediente 01/14, se aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

28. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 27 de enero de 2014, con número de expediente 01/14, se aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad:

- El promotor presenta comprobante de pago Z-2408641 de fecha 10 de febrero de 2014, emitido por la Secretaria de Finanzas Municipales correspondientes al pago de los Derechos de Supervisión de la Etapa 5 del fraccionamiento.
- Mediante oficio número SF/3781/2014 de fecha 07 de febrero de 2014, la Secretaría de Finanzas Autorizo el pago en parcialidades del crédito fiscal correspondiente al Impuesto por Superficie Vendible Habitacional e Impuesto par Educación y Obras Públicas Municipales a nombre de la persona moral denominada Sonterra Grupo Desarrollador, S.A. de C.V. así como el descuento en los recargos respecto de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5 del fraccionamiento denominado Sonterra; el pago deberá de realizarse en 12 parcialidades con los siguientes comprobantes de pago:

Z-7580097 de fecha 21 de febrero de 2014, parcialidad 1 de 12	Z-675251 de fecha 26 de junio de 2014, parcialidad 5 de 12	Z-373455 de fecha 12 de noviembre de 2014, parcialidad 9 de 12
Z-3812948 de fecha 18 de marzo 2014, parcialidad 2 de 12	Z-773976 de fecha 19 de agosto de 2014, parcialidad 6 de 12	Z-373454 de fecha 12 de noviembre de 2014, parcialidad 10 de 12
Z-45217722 y Z-4521723 de fecha 12 de mayo 2014, parcialidad 3 de 12	Z-773975 de fecha 19 de agosto de 2014, parcialidad 7 de 12	Z-373454 de fecha 12 de noviembre de 2014, parcialidad 11 de 12
Z-4521724 de fecha 12 de mayo de 2014, parcialidad 4 de 12	Z-777906 de fecha 10 de octubre de 2014, parcialidad 8 de 12	Z-688015 y Z-688016 de fecha 20 de enero de 2015, parcialidad 12 de 12

29. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 27 de enero de 2014, con número de expediente 01/14, se aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta publicación de dicho acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 25 de febrero de 2014, Año II No. 31 tomo I y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CXLVII de fecha 21 de marzo de 2014, No. 16.

30. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/0247/2013 de fecha 31 de enero de 2013, emitió la Ratificación de la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 352 viviendas del Desarrollo denominado “Sonterra” ubicado la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

31. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1253/2014 de fecha 26 de marzo de 2014, el avance de obras de urbanización de la Etapa 5 del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, se verificó y constató que la Etapa 5 cuenta con un avance estimado del 30.06% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora

debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas el treinta por cierto para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$6,185,920.64 (Seis millones, ciento ochenta y cinco mil novecientos veinte pesos 64/100 M.N.) correspondiente al 69.94% de obras pendientes por realizar.

32. Mediante oficio número REG/AAR/307/2013, de fecha 26 de noviembre de 2013, signado por los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, se hace constar que, derivado de la reunión de trabajo de dicho órgano celebrada el día 26 de noviembre de 2013, se otorgó con unanimidad de votos, la autorización de la solicitud de Autorización de la Licencia de Ejecución de obras de Urbanización para la Etapa 5 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Sonterra, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; lo anterior, con fundamento en el Resolutivo Segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano.

33. El Promotor presenta Póliza de Fianza emitida por ACE Fianzas Monterey, S.A., con fecha de expedición 03 de abril de 2014, por un monto de 6´185,920.64 (Seis millones, ciento ochenta y cinco mil novecientos veinte pesos 64/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la ejecución y terminación de las Obras de Urbanización de la 5 etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra.

34. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número DDU/198/2015 de fecha 11 de marzo de 2015, emite el número de unidades que cuentan con pago de derechos de infraestructura del Fraccionamiento Sonterra, indicado que tienen 3,959 y 5 comerciales reportadas de las cuales 2,458 se encuentran registradas, en el expediente QR-010-08-D.

35. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 veintiocho de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Venta Provisional de Lotes de la etapa 5 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra" en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

36. El desarrollador presenta cumplimientos del Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Venta Provisional de Lotes de la etapa 5 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra" en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 veintiocho de julio de 2015:

- **OCTAVO:** Mediante escritura pública número 22,086 de fecha 28 de agosto de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00520037/0001, 00520038/0001, 00520039/0001, 00520040/0001, 00520041/0001, 00520042/0001 y 00520043/0001 de fecha 15 de octubre de 2015, ante la fe del Lic. Francisco Guerra Malo, Notario titular de la Notaría Pública número 26 de esta demarcación notarial, comparece la Sociedad Mercantil "Sonterra Grupo Desarrollador", S.A. de C.V. para protocolizar el Acuerdo relativo a la autorización provisional para venta de lotes de la Etapa 5 del fraccionamiento Sonterra de esta ciudad, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, emitido en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2015 por el H. Ayuntamiento de Querétaro.

- **TRANSITORIO PRIMERO:** Publicaciones en la Gaceta Municipal de fecha 04 de agosto de 2015, Año III, NO. 65 Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro tomo CXLVII de fecha 14 de agosto de 2015, No. 56 y tomo CXLVII de fecha 21 de agosto de 2017, No. 58.

37. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/0227/2018 de fecha 27 de febrero de 2018, emite el visto bueno al proyecto de Relotificación de la Etapa 5 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de acuerdo con las superficies generales que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES DE LA RELOTIFICACIÓN DOMICOURFC/0001/2018, FRACCIONAMIENTO SONTERRA							PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO SONTERRA. CUADRO DE AREAS						
Nº DE VIVIENDAS	889	793	1,305	1,137	1,366	5,490	Nº DE VIVIENDAS	889	793	1,305	1,137	1,366	5,490
USO	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	TOTAL	USO	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	TOTAL
CONDOMINIAL	101,308.69	114,188.66	152,416.14	154,423.58	110,343.44	633,086.53	CONDOMINIAL	101,308.69	114,188.66	152,416.14	154,423.58	110,343.44	633,086.53
COMERCIAL	32,982.02	22,321.58				55,303.60	COMERCIAL	32,982.02	22,321.58				55,303.60
DONACION AREA VERDE	14,034.11	17,717.68	10,671.81	27,106.32	16,621.20	86,151.12	DONACION AREA VERDE	14,034.11	17,717.68	10,671.81	27,106.32	16,621.20	86,151.12
DONACION EQUIPAMIENTO					28,601.19	28,601.19	DONACION EQUIPAMIENTO					28,601.19	28,601.19
RESERVA DEL PROPIETARIO	3,247.95		2,708.35	2,821.22		8,777.52	RESERVA DEL PROPIETARIO	3,247.95		2,708.35	2,821.22		8,777.52
PLANTA DE TRATAMIENTO					4,288.84	4,288.84	INFRAESTRUCTURA					11,083.41	11,083.41
COMUNICACIONES		106.05				106.05	COMUNICACIONES		106.05				106.05
SUBESTACION					6,822.57	6,822.57	TANQUE			2,953.64			2,953.64
TANQUE		2,953.64				2,953.64	VALIDAD	30,295.27	23,678.09	29,775.12	33,462.31	73,231.25	126,874.03
VALIDAD	30,295.27	23,678.09	28,715.12	33,462.30	7,323.25	125,074.03	TOTAL POR ETAPA	182,468.87	180,585.73	195,511.22	217,020.82	175,172.49	951,537.93
TOTAL POR ETAPA	182,468.87	180,585.73	195,511.22	217,020.82	175,172.49	951,537.93							

38. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento "Sonterra" la cantidad de \$3,519.802.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización, ACUERDO TERCERO. I. En materia de fraccionamientos, I I.II. La autorización de Relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano). Todas aquellas Relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA** a "Sonterra Grupo Desarrollador, S.A. de C.V.", la **Relotificación de la Etapa 5, de los lotes 3 y 4, de la manzana 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra"**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento "Sonterra" la cantidad de \$3,519.802.

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.

3. El promotor deberá solicitar en un plazo máximo de 15 días hábiles a partir de la autorización del presente, el avance de obras de urbanización del fraccionamiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con el fin de emitir el monto a afianzar para garantizar la ejecución y conclusión de las obras faltantes del fraccionamiento, misma que estará vigente hasta que se realice la Entrega-Recepción a entera satisfacción del Municipio de Querétaro.

4. El promotor deberá presentar en un plazo máximo de 90 días hábiles a partir de la autorización del presente, evidencia o informe del estado actual de las factibilidades de agua potable para el fraccionamiento por la Comisión Estatal de Aguas.

5. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

6. El 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.

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

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

9. 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-SEDES-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 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 Medición 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.

10. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, 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 Felipe Carrillo Puerto; 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, Estatales o Municipales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

12. 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.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA** a “Sonterra Grupo Desarrollador, S.A. de C.V.”, la **Relotificación de la Etapa 5, de los lotes 3 y 4, de la manzana 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento “Sonterra” la cantidad de \$3,519.802.

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.

TERCERO. El promotor deberá solicitar en un plazo máximo de 15 días hábiles a partir de la autorización del presente, el avance de obras de urbanización del fraccionamiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con el fin de emitir el monto a afianzar para garantizar la ejecución y conclusión de las obras faltantes del fraccionamiento, misma que estará vigente hasta que se realice la Entrega-Recepción a entera satisfacción del Municipio de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar en un plazo máximo de 90 días hábiles a partir de la autorización del presente, evidencia o informe del estado actual de las factibilidades de agua potable para el fraccionamiento por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

SEXTO. El 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.

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

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

NOVENO. 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 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.

DÉCIMO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, 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 Felipe Carrillo Puerto; 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. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y a Lic. Salvador Sánchez Espinosa, representante legal de la persona moral denominada "Sonterra Grupo Desarrollador, S.A. de C.V.".

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 07 DE MAYO 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente “... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*”
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

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

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

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

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

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

De acuerdo a las características de cada Condominio o Unidad Condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna.
...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, 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 “**ALBENIZ**”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 7, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**32 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 10,839 de fecha 23 de mayo de 1985, pasada ante la fe del Lic. José Víctor Reynoso Pablos, Notario Público número 1, de El Oro, México, inscrito en el Registro Público de Comercio de México, D.F., bajo el folio mercantil número 79653, Registro de caja 674456 de fecha 23 de julio de 1985, se hizo constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.

2. Mediante escritura pública número 33,714 de fecha 30 de junio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaria Publica número 13, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00311328/0001 de fecha 13 de febrero de 2009, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., compra las dos terceras partes de los derechos de Nuda Propiedad y de los Derechos de Usufructo Vitalicio, que recaen sobre la fracción 6 de las que se dividió el predio rústico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro Tlacote, en este Municipio de Querétaro, con una superficie de 07-21-63.887 hectáreas.

3. Mediante escritura pública número 25,903 de fecha 24 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Publica número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00511109/0002 de fecha 01 de junio de 2015, se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte Alejandra Alcántara Peña, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte vendedora y de otra la sociedad denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., como la parte compradora de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 6 del Predio Rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro Tlacote, en este Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 24,054.68 m².

4. Mediante escritura pública número 35,067 de fecha 26 de marzo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaria Publica número 13, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00511109/0001, 00511112/0001, 0511113/0001 de fecha 01 de junio de 2015, la Sociedad Mercantil denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., se protocoliza la Licencia de Subdivisión, número 2008-499 de fecha 1 de septiembre de 2008, en relación a la subdivisión del predio identificado como la Fracción 6 del Predio Rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro

Tlacote, en este Municipio de Querétaro, Qro., cuya superficie total constaba de 72,163.887 m², se subdivide en tres fracciones: Fracción I con una superficie de 24,054.68 m², Fracción II con una superficie de 46,203.43 m² y Fracción III con una superficie de 1,905.77 m²

5. Mediante escritura pública número 5,405 de fecha 12 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Martín Marco Antonio Villchis Sandoval, Titular de la Notaría Pública número 154, del Estado de México, en la que se hace constar el poder general limitado para actos de administración que otorga la sociedad denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., a favor de la Licenciada Claudia Castillo Orozco.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con número de folio 1553/2009 de fecha 30 de julio de 2009, emite la aprobación del proyecto eléctrico del suministro de energía eléctrica, para la red de distribución de media tensión y bancos de transformación, red de distribución de baja tensión subterránea y alumbrado público para el Fraccionamiento Rancho San Pedro, ubicado en Camino a San Pedro Mártir, Rancho San Pedro Mártir, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., en el que se incluye al Condominio **ALBENIZ**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con número de folio DP 084323/2015 de fecha 02 de junio de 2015, emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica, requerido para el Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, localizado en Carretera Querétaro – Tlacote Km. 6, Fracción 6 de Municipio de Querétaro, Qro., para el que se incluye al Condominio **ALBENIZ**.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente 41/16 de fecha 23 de noviembre de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Rancho San Pedro 4”, ubicado en la Fracción 6, del predio rústico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir. Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de esta ciudad, dentro del que se encuentra el lote en que se desarrolla el Condominio **ALBENIZ**.

9. 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, del que mediante Escritura Pública número 70,622 de fecha 26 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Pública número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 00555219/0001, 00555221/0001, 00555222/0001, 00555223/0001, 00555224/0001, de fecha 26 de enero de 2017, se hace constar la transmisión de propiedad, a favor del Municipio de Querétaro, relativo al Fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la fracción 6, del predio rústico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca San Pedro Mártir, Kilómetro 6 de la carretera Querétaro Tlacote, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de esta ciudad, la superficie de 2,706.626 m² por concepto de áreas verdes, la superficie de 4,525.143 m² por concepto de equipamiento urbano y la superficie de 10,037.411 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio número de VE/0456/2017, Expediente QR-002-08-D1, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para un Conjunto habitacional para 145 viviendas localizado en Fracción 6, ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo Rancho San Pedro 4, en el que se incluye al Condominio **ALBENIZ**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710760** de fecha 10 de octubre de 2017, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 7, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 2,918.606 m², para treinta y dos (32) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/105/2018 de fecha 15 de febrero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de tipo popular denominado ALBENIZ (32 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 1; Condominio MENDELSSOHN (64 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 8; Condominio BEETHOVEN (56 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 9, propuesto en el Fraccionamiento Rancho San Pedro, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201800031** de fecha 28 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**ALBENIZ**”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 7, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**32 VIVIENDAS**”.

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 **ALBENIZ**, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 1,248,462.63	x1.875%	\$ 23,408.67
Total			\$ 23,408.67

(Veintitrés mil cuatrocientos ocho pesos 67/100 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 **“ALBENIZ”**, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 7, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“32 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 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
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 a la Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, 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 **“ALBENIZ”**, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 7, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“32 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 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

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 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”.

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 246 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.

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

NOVENO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Felipe Carrillo Puerto y a la Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 30 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, 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 Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, 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 “**BEETHOVEN**”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 9, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**56 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 10,839 de fecha 23 de mayo de 1985, pasada ante la fe del Lic. José Víctor Reynoso Pablos, Notario Público número 1, de El Oro, México, inscrito en el Registro Público de Comercio de México, D.F., bajo el folio mercantil número 79653, Registro de caja 674456 de fecha 23 de julio de 1985, se hizo constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.

2. Mediante escritura pública número 33,714 de fecha 30 de junio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaria Publica número 13, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00311328/0001 de fecha 13 de febrero de 2009, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., compra las dos terceras partes de los derechos de Nuda Propiedad y de los Derechos de Usufructo Vitalicio, que recaen sobre la fracción 6 de las que se dividió el predio rústico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro Tlacote, en este Municipio de Querétaro, con una superficie de 07-21-63.887 hectáreas.

3. Mediante escritura pública número 25,903 de fecha 24 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Publica número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00511109/0002 de fecha 01 de junio de 2015, se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte Alejandra Alcántara Peña, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte vendedora y de otra la sociedad denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., como la parte compradora de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 6 del Predio Rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro Tlacote, en este Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 24,054.68 m².

4. Mediante escritura pública número 35,067 de fecha 26 de marzo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaria Publica número 13, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00511109/0001, 00511112/0001, 0511113/0001 de fecha 01 de junio de 2015, la Sociedad Mercantil denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., se protocoliza la Licencia de Subdivisión, número 2008-499 de fecha 1 de septiembre de 2008, en relación a la subdivisión del predio identificado como la Fracción 6 del Predio Rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro

Tlacote, en este Municipio de Querétaro, Qro., cuya superficie total constaba de 72,163.887 m², se subdivide en tres fracciones: Fracción I con una superficie de 24,054.68 m², Fracción II con una superficie de 46,203.43 m² y Fracción III con una superficie de 1,905.77 m²

5. Mediante escritura pública número 5,405 de fecha 12 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Martín Marco Antonio Villchis Sandoval, Titular de la Notaría Pública número 154, del Estado de México, en la que se hace constar el poder general limitado para actos de administración que otorga la sociedad denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., a favor de la Licenciada Claudia Castillo Orozco.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con número de folio 1553/2009 de fecha 30 de julio de 2009, emite la aprobación del proyecto eléctrico del suministro de energía eléctrica, para la red de distribución de media tensión y bancos de transformación, red de distribución de baja tensión subterránea y alumbrado público para el Fraccionamiento Rancho San Pedro, ubicado en Camino a San Pedro Mártir, Rancho San Pedro Mártir, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., en el que se incluye al Condominio **BEETHOVEN**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con número de folio DP 084323/2015 de fecha 02 de junio de 2015, emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica, requerido para el Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, localizado en Carretera Querétaro – Tlacote Km. 6, Fracción 6 de Municipio de Querétaro, Qro., para el que se incluye al Condominio **BEETHOVEN**.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente 41/16 de fecha 23 de noviembre de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Rancho San Pedro 4”, ubicado en la Fracción 6, del predio rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir. Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de esta ciudad, dentro del que se encuentra el lote en que se desarrolla el Condominio **BEETHOVEN**.

9. 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, del que mediante Escritura Pública número 70,622 de fecha 26 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Pública número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 00555219/0001, 00555221/0001, 00555222/0001, 00555223/0001, 00555224/0001, de fecha 26 de enero de 2017, se hace constar la transmisión de propiedad, a favor del Municipio de Querétaro, relativo al Fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la fracción 6, del predio rústico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca San Pedro Mártir, Kilómetro 6 de la carretera Querétaro Tlacote, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de esta ciudad, la superficie de 2,706.626 m² por concepto de áreas verdes, la superficie de 4,525.143 m² por concepto de equipamiento urbano y la superficie de 10,037.411 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio número de VE/0456/2017, Expediente QR-002-08-D1, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para un Conjunto habitacional para 145 viviendas localizado en Fracción 6, ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo Rancho San Pedro 4, en el que se incluye al Condominio **BEETHOVEN**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710757** de fecha 10 de octubre de 2017, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 9, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 4,425.998 m², para cincuenta y seis (56) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/105/2018 de fecha 15 de febrero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de tipo popular denominado ALBENIZ (32 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 1; Condominio MENDELSSOHN (64 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 8; Condominio **BEETHOVEN** (56 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 9, propuesto en el Fraccionamiento Rancho San Pedro, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201800032** de fecha 28 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**BEETHOVEN**”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 9, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**56 VIVIENDAS**”.

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 **BEETHOVEN**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 2,150,758.53	x1.875%	\$ 40,326.72
Total	\$ 40,326.72		

(Cuarenta mil trescientos veintiséis pesos 72/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“BEETHOVEN”**, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 9, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“56 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 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
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 a la Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, 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 **“BEETHOVEN”**, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 9, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“56 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 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

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 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”.

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 246 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.

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

NOVENO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Felipe Carrillo Puerto y a la Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 30 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente “... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*”
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, 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 Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, 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 “**MENDELSSOHN**”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**64 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 10,839 de fecha 23 de mayo de 1985, pasada ante la fe del Lic. José Víctor Reynoso Pablos, Notario Público número 1, de El Oro, México, inscrito en el Registro Público de Comercio de México, D.F., bajo el folio mercantil número 79653, Registro de caja 674456 de fecha 23 de julio de 1985, se hizo constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.

2. Mediante escritura pública número 33,714 de fecha 30 de junio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaria Publica número 13, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00311328/0001 de fecha 13 de febrero de 2009, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., compra las dos terceras partes de los derechos de Nuda Propiedad y de los Derechos de Usufructo Vitalicio, que recaen sobre la fracción 6 de las que se dividió el predio rústico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro Tlacote, en este Municipio de Querétaro, con una superficie de 07-21-63.887 hectáreas.

3. Mediante escritura pública número 25,903 de fecha 24 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Publica número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00511109/0002 de fecha 01 de junio de 2015, se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte Alejandra Alcántara Peña, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte vendedora y de otra la sociedad denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., como la parte compradora de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 6 del Predio Rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro Tlacote, en este Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 24,054.68 m².

4. Mediante escritura pública número 35,067 de fecha 26 de marzo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaria Publica número 13, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliario número 00511109/0001, 00511112/0001, 0511113/0001 de fecha 01 de junio de 2015, la Sociedad Mercantil denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., se protocoliza la Licencia de Subdivisión, número 2008-499 de fecha 1 de septiembre de 2008, en relación a la subdivisión del predio identificado como la Fracción 6 del Predio Rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir, ubicado en el Kilómetro 6 de la Carretera Querétaro

Tlacote, en este Municipio de Querétaro, Qro., cuya superficie total constaba de 72,163.887 m², se subdivide en tres fracciones: Fracción I con una superficie de 24,054.68 m², Fracción II con una superficie de 46,203.43 m² y Fracción III con una superficie de 1,905.77 m²

5. Mediante escritura pública número 5,405 de fecha 12 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Martín Marco Antonio Villchis Sandoval, Titular de la Notaría Pública número 154, del Estado de México, en la que se hace constar el poder general limitado para actos de administración que otorga la sociedad denominada Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., a favor de la Licenciada Claudia Castillo Orozco.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con número de folio 1553/2009 de fecha 30 de julio de 2009, emite la aprobación del proyecto eléctrico del suministro de energía eléctrica, para la red de distribución de media tensión y bancos de transformación, red de distribución de baja tensión subterránea y alumbrado público para el Fraccionamiento Rancho San Pedro, ubicado en Camino a San Pedro Mártir, Rancho San Pedro Mártir, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., en el que se incluye al Condominio **MENDELSSOHN**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con número de folio DP 084323/2015 de fecha 02 de junio de 2015, emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica, requerido para el Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, localizado en Carretera Querétaro – Tlacote Km. 6, Fracción 6 de Municipio de Querétaro, Qro., para el que se incluye al Condominio **MENDELSSOHN**.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente 41/16 de fecha 23 de noviembre de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Rancho San Pedro 4”, ubicado en la Fracción 6, del predio rustico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca de San Pedro Mártir. Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de esta ciudad, dentro del que se encuentra el lote en que se desarrolla el Condominio **MENDELSSOHN**.

9. 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, del que mediante Escritura Pública número 70,622 de fecha 26 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Pública número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 00555219/0001, 00555221/0001, 00555222/0001, 00555223/0001, 00555224/0001, de fecha 26 de enero de 2017, se hace constar la transmisión de propiedad, a favor del Municipio de Querétaro, relativo al Fraccionamiento de tipo popular denominado Rancho San Pedro 4, ubicado en la fracción 6, del predio rústico conocido como resto de la Fracción del Casco de la Finca San Pedro Mártir, Kilómetro 6 de la carretera Querétaro Tlacote, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de esta ciudad, la superficie de 2,706.626 m² por concepto de áreas verdes, la superficie de 4,525.143 m² por concepto de equipamiento urbano y la superficie de 10,037.411 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio número de VE/0456/2017, Expediente QR-002-08-D1, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para un Conjunto habitacional para 145 viviendas localizado en Fracción 6, ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo Rancho San Pedro 4, en el que se incluye al Condominio **MENDELSSOHN**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710756** de fecha 10 de octubre de 2017, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 8, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 4,926.541 m², para sesenta y cuatro (64) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/105/2018 de fecha 15 de febrero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de tipo popular denominado ALBENIZ (32 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 1; Condominio MENDELSSOHN (64 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 8; Condominio BEETHOVEN (56 viviendas) ubicado en Manzana 2 Lote 9, propuesto en el Fraccionamiento Rancho San Pedro, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201800033** de fecha 28 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MENDELSSOHN**”, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**64 VIVIENDAS**”.

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 **MENDELSSOHN**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 2,101,884.00	x1.875%	\$ 39,410.33
Total			\$ 39,410.33

(Treinta y nueve mil cuatrocientos diez pesos 33/100 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 **"MENDELSSOHN"**, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"64 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 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
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 a la Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad denominada "Constructora y Urbanizadora ARA", 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 **"MENDELSSOHN"**, ubicado en calle Tepezcohuite sin número, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2, Fraccionamiento Rancho San Pedro 4, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"64 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 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

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 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”.

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 246 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.

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

NOVENO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Felipe Carrillo Puerto y a la Lic. Claudia Castillo Orozco, Representante Legal de la Sociedad denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 30 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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante el 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 C. José Rodrigo Urquiza Escobar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Grupo Desarrollador Fusión Bajío, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TRES VISTAS JURIQUELLA”**, ubicada en Avenida Cumbres de Juriqueilla sin número, Lote 132, Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres de Juriqueilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“TORRE 1: 52 DEPARTAMENTOS, TORRE 2: 58 DEPARTAMENTOS, TORRE 3: 58 DEPARTAMENTOS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 62,969 de fecha 2 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Adscrito de la Notaría Pública número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 479762/6 de fecha 04 de agosto de 2014, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran como la parte vendedora, persona moral denominada Inmobiliaria GOTOLA, S.A. de C.V., como la parte compradora, la persona moral denominada Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su calidad de Fiduciaria en el Fideicomiso número F/85100024, con la comparecencia de la persona moral denominada Grupo Desarrollador Fusión Bajío, S.A. de C.V., en relación al lote de terreno número 132, de la Manzana 1, de la Avenida Cumbres de Juriqueilla, Fraccionamiento de tipo residencial denominado Cumbres de Juriqueilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con la superficie de 7,513.54 m².

2. Mediante escritura pública número 45,673 de fecha 19 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Erick Namur Campesino, Titular de la Notaría Pública número 94, de México Distrito Federal, inscrito en el Registro Público del Comercio, del Distrito Federal, Bajo el Folio Mercantil 412143-1 de fecha 2 de marzo de 2010, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital variable denominada Grupo Desarrollador Fusión Bajío, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 53,602 de fecha 27 de febrero de 2014, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Gerardo Oliveros Lara, Titular de la Notaría Pública número 75 de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público del Comercio, del Distrito Federal, Bajo el Folio Mercantil 412143-1 de fecha 26 de mayo de 2014, comparece Nelson Enrique Cassis Simón, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Grupo Desarrollador Fusión Bajío Sociedad Anónima de Capital Variable solicita adoptar la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y la modificación de los estatutos sociales la cual se denominara Grupo Desarrollador Fusión Bajío, S.A.P.I. de C.V.

4. Mediante escritura pública número 70,981 de fecha 31 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Rafael Manuel Oliveros Lara, Titular de la Notaría Pública número 45, del Distrito Federal, se hace constar los Poderes que otorga Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, única como Fiduciaria en el Fideicomiso número F/85100024, de fecha 23 de junio de 2014, en lo sucesivo el Fideicomiso, en lo sucesivo la Poderdante en favor de Grupo Desarrollador Fusión Bajío, S.A.P.I. de C.V.

5. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SSMA/DCA/ 0375 /2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, informa que de acuerdo al artículo 8 Fracción IX del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental, en el cual dice: “Fraccionamientos y unidades habitacionales, siempre que comprendan más de cuarenta viviendas o diez mil metros cuadrados de superficie u obras de más de seis niveles de altura”, por lo que este predio ubicado en Avenida Cumbres de Juriqueilla, Lote 132, Manzana 1, del predio conocido como Tres Vistas Juriqueilla, perteneciente a la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, si requiere contar con autorización en materia de impacto ambiental por esta Dependencia.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201407437** de fecha 19 de noviembre de 2014, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 132, Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres de Juriqueilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie

de 7,513.54 m², para una Unidad Condominal compuesta por tres condominios: Torre 1: cincuenta y dos (52) departamentos, Torre 2: cincuenta y ocho (58) departamentos, Torre 3: cincuenta y ocho (58) departamentos.

7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1195/DGM/IV/2013 de fecha 12 de noviembre de 2013, emite el Dictamen de Técnico de Factibilidad Vial, respecto a 1,162 lotes habitaciones, denominados Desarrollo Habitacional Cumbres de Juriquilla, localizado en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, en el que se incluye la Unidad Condominal denominada **TRES VISTAS JURIQUELLA**.

8. La Empresa Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., siendo el organismo operador para proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, mediante oficio con número de folio ADMON IV/SCT-15/C08, de fecha 02 de junio de 2015, emite la factibilidad para el servicio de agua potable y alcantarillado para el predio ubicado en el Lote 132, Manzana 1, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro., para el proyecto en condominio Tres Vistas, conformado por tres condominios.

9. La Empresa Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., siendo el organismo operador para proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, a través del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, mediante planos sellados de fecha 07 de agosto de 2015, emite el proyecto autorizado para la red de agua potable y drenaje sanitario para el predio ubicado en el Lote 132, Manzana 1, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro., para el proyecto en condominio Tres Vistas.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DP09016722772017 de fecha 30 de enero de 2017, emite la aprobación del proyecto eléctrico del suministro de energía eléctrica, para la red de distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público para el Lote 132, Manzana 1, Avenida Cumbres de Juriquilla, Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, del Municipio de Querétaro, Qro.

11. La Unidad Condominal 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 para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, del que mediante Escritura Pública número 27,894 de fecha 13 de enero de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Adscrito de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00479700/0002, 00479702/0002, 00479761/0002, 00479765/0002, 00479767/0002, 00479769/0002, 00479770/0002, 00479772/0002, 00480046/0002, de fecha 14 de febrero de 2014, se llevó a cabo la transmisión de propiedad, a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de áreas verdes, de equipamiento urbano y de vialidades del fraccionamiento.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201500006** de fecha 31 de agosto de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TRES VISTAS JURIQUELLA”**, ubicada en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Lote 132, Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“TORRE 1: 52 DEPARTAMENTOS, TORRE 2: 58 DEPARTAMENTOS, TORRE 3: 58 DEPARTAMENTOS”**.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/0526/2018** de fecha 16 de abril de 2018, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, emitida por esta Dirección mediante el folio APC201500006 de fecha 31 de agosto de 2015, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TRES VISTAS JURIQUELLA”**, ubicada en Avenida Cumbres de Juriquilla sin número, Lote 132, Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“TORRE 1: 52 DEPARTAMENTOS, TORRE 2: 58 DEPARTAMENTOS, TORRE 3: 58 DEPARTAMENTOS”**, debido a la modificación en las superficies privativas, sin alterar el número de viviendas ni la distribución dentro del condominio.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 11,596,030.60	x1.875%	\$ 217,425.57
--------------------------	------------------	---------	---------------

Total	\$ 217,425.57
--------------	----------------------

(Doscientos diecisiete mil cuatrocientos veinticinco pesos 57/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TRES VISTAS JURIQUELLA”**, ubicada en Avenida Cumbres de JuriqueLLa sin número, Lote 132, Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres de JuriqueLLa, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“TORRE 1: 52 DEPARTAMENTOS, TORRE 2: 58 DEPARTAMENTOS, TORRE 3: 58 DEPARTAMENTOS”**.
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 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15 y 16.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el proyecto autorizado para la red de drenaje pluvial, emitido por el 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, la factibilidad para electrificación de la Unidad Condominal, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales.
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 C. José Rodrigo Urquiza Escobar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Grupo Desarrollador Fusión Bajío, 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 denominada **“TRES VISTAS JURIQUELLA”**, ubicada en Avenida Cumbres de JuriqueLLa sin número, Lote 132, Manzana 1, del Fraccionamiento Cumbres de JuriqueLLa, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“TORRE 1: 52 DEPARTAMENTOS, TORRE 2: 58 DEPARTAMENTOS, TORRE 3: 58 DEPARTAMENTOS”**.

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 15 y 16 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas en un plazo de quince meses a partir de la presente autorización, de acuerdo al programa de obra presentado por el promotor, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar prórroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310 de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el proyecto autorizado para la red de drenaje pluvial, emitido por el Organismo Operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad para electrificación de la Unidad Condominal, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales

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

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 Santa Rosa Jáuregui y al C. José Rodrigo Urquiza Escobar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Grupo Desarrollador Fusión Bajío, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 28 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS	
Al Ayuntamiento	le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano,	lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244, actual artículo 226, de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

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

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., en 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 **"VIDANTA"**, ubicado en calle Paso de los Toros número 1781, Lote 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"117 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 46,434 de fecha 21 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaria Pública número 35, de este demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario número 00455871/0015, 00455871/0016 de fecha 31 de octubre de 2016, se hace constar: el contrato de compraventa celebrada de una parte la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora del inmueble ubicado en la calle Paso de los Toros sin número, Lote 12, Manzana 1, de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 22,614.98 m².

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

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

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

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

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

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

8. La empresa Residencial El Refugio, siendo el organismo operado para el suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante planos de fecha 22 de septiembre de 2017, se aprueba el proyecto para la red de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, al Condominio VIDANTA, ubicado en el Lote 12, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena

Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes, así como una superficie de 118,949.980 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201714481** autorizado en fecha 19 de diciembre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en calle Paso de los Toros, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 22,614.98 m², ciento diecisiete (117) viviendas, bajo Régimen de Propiedad en condominio.

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

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

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201802200** autorizado en fecha 07 de marzo de 2018, dictaminó factible la Ratificación el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en calle Paso de los Toros, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 22,614.98 m², ciento diecisiete (117) viviendas, bajo Régimen de Propiedad en condominio.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio folio **SEDES/DDU/COU/FC/0568/2018**, de fecha 23 de abril de 2018, emite el resello de planos en relación a oficio APC201800002 de fecha 22 de febrero de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"VIDANTA"**, ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lote 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"117 VIVIENDAS"**.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-051/18**, de fecha 12 de marzo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"VIDANTA"**, ubicado en calle Paso de los Toros sin número, Lote 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"117 VIVIENDAS"**.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-051/18**, de fecha 12 de marzo de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"VIDANTA"**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio R-12028943 de fecha 21 de marzo de 2018, por la cantidad de \$9,554.00 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M. N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio R-12025944 de fecha 21 de marzo de 2018, por la cantidad de \$161,266.00 (Ciento sesenta y un mil doscientos sesenta y seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 67, Año III, Tomo I, de fecha 02 de mayo de 2018.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 38 Tomo CLI, de fecha 11 de mayo de 2018.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/1852/2018** de fecha 24 de abril de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"VIDANTA"**, ubicado en calle Paso de los Toros número 1781, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 49.33% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,665,289.71 (Cinco millones seiscientos sesenta y cinco mil doscientos ochenta y nueve pesos 71/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$8,600,857.94	X	50.67%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$5,665,289.71

(Cinco millones seiscientos sesenta y cinco mil doscientos ochenta y nueve pesos 71/100 M.N.)

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1852/2018 de fecha 24 de abril de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 18A20527, de fecha 24 de abril de 2018, emitida por Fianzas DORAMA, S.A., por un monto de \$5,665,289.71 (Cinco millones seiscientos sesenta y cinco mil doscientos ochenta y nueve pesos 71/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2236/2018, de fecha 18 de mayo de 2018, emite la validación de la fianza 18A20527, de fecha 24 de abril de 2018, emitida por Fianzas DORAMA, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/1852/2018 de fecha 24 de abril de 2018.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO2018/19-L** de fecha 13 de abril de 2017, para el Condominio Habitacional "**VIDANTA**", ubicado en calle Paso de los Toros número 1781, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 15,088.63 m², el bardado de 688.40 ml. y el alineamiento de 94.10 ml. y área descubierta de 278.49 m² (estacionamiento y alberca) para 117 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

21. 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 "**VIDANTA**" solicitada, al formar parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio "**VIDANTA**", la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VIDANTA**", ubicado en calle Paso de los Toros número 1781, Lotes 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**117 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 \$25,011,285.50 (Veinticinco millones once mil doscientos ochenta y cinco pesos 50/100 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 15,088.63 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y de áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO2018/19-L**, 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 adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los artículos 254 al 263 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

Así mismo, de conformidad con el artículo 240 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

"[...] I. La denominación;

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

III. La memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**VIDANTA**”, ubicado en calle Paso de los Toros número 1781, Lote 12, Manzana 01, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**117 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 22 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 05 DE JUNIO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244, actual artículo 226, de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

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

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

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

- VII. **Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Corporativo Construnova", S. de R.L. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada "**PRIVADA LA LUZ**", ubicada en Calzada de Belén número 2004, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 20,936 de fecha 12 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 460339/4 de fecha 25 de junio de 2014, se hizo constar el contrato de compraventa a plazos que celebraron como parte vendedora Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan, S.A. de C.V. y como la parte compradora Corporativo Construnova, S. de R.L. de C.V., adquirió la Fracción 2-A, proveniente de la subdivisión del predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A, del Lote 1 ubicado en la Avenida Cerro del Sombreroete, del Desarrollo Centro Norte en esta ciudad, con una superficie de 6,767.389 m².

2. Mediante la Escritura Pública número 29,795 de fecha 21 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Titular de la Notaria número 3, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico 44457-1 de fecha 8 de abril de 2013, comparecen Adriana Medina Peña y Jaime Alvarado Medina, para formalizar la Constitución de una Sociedad Mercantil que se denominará: Corporativo Construnova, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

3. Mediante escritura pública número 25,454 de fecha 16 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00521080/0001, 00521081/0001, 00521082/0001, de fecha 26 de octubre de 2015, se hace constar la protocolización de la autorización de Subdivisión de la Fracción 2-A con folio FUS201500306 de fecha 24 de julio de 2015, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2A del lote 1, ubicado en la Avenida Cerro del Sombreroete del Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad, que otorga Corporativo Construnova, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; cuya superficie total de 6,767.389 m², queda subdividida en tres fracciones: Fracción 1 con una superficie de 6,388.689 m²; Fracción 2 con una superficie de 189.350 m² y Fracción 3 con una superficie de 189.350 m².

4. Mediante escritura pública número 29,808 de fecha 21 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00572587/0001, 00572588/0001, de fecha 3 de octubre de 2017, donde se hace constar la protocolización de la autorización de Subdivisión con folio FUS201700079 de fecha 29 de marzo 2017 de la Fracción 1, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez proviene de la subdivisión de la Fracción 2A, del lote 1, ubicado en la Avenida Cerro del Sombreroete, del Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad; cuya superficie total de 6,388.689 m², queda subdividida en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 5,816.009 m², Fracción II con una superficie de 572.680 m².

5. Se hace notar que toda vez, que el predio en que se desarrolla el condominio se deriva de una subdivisión previamente autorizada y que no se modifican los datos resultantes, los cuales están asentados en la dirección de catastro, no se requiere de un deslinde catastral, al formar parte de desarrollo conocido como Centro Norte, el cual corresponde a un proyecto urbano promovido previamente por Gobierno del estado para inducir el crecimiento hacia la zona norte de la ciudad, con la creación de un subcentro urbano, y una estructura vial generada mediante diversas subdivisiones previas de predios.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1852/2016, de fecha 22 de septiembre de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 40 viviendas, localizado en fracción 2-A proveniente de La Subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A del Lote 1, ubicado en Avenida Cerro del Sombreroete, Centro Norte del Municipio de Querétaro.

7. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESU/SSMA/083/2017, de fecha 07 de marzo de 2017, autoriza en Materia de Impacto Ambiental, del proyecto habitacional denominado Privada la Luz. Que a realizar en un predio con superficie de 6,388.69 m², ubicado en Av. Calzada de Belén s/n, delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., exclusivamente para una superficie de 5,816.009 m² para el desarrollo habitacional con un total de 40 viviendas.

8. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/636/2017, de fecha 3 de abril de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominal compuesta de la siguiente manera: Condominio 1: treinta (30) viviendas y Condominio 2: Diez (10) viviendas y locales comerciales y/o de servicios, que se pretenden ubicar en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201703956** autorizado en fecha 27 de abril de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 5,816.01 m², para una unidad Condominal compuesta de la siguiente manera: Condominio 1: treinta (30) viviendas, Condominio 2: diez (10) viviendas y locales comerciales y de servicios.
10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/191/2017 de fecha 22 de marzo de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio habitacional de tipo popular denominado **"PRIVADA LA LUZ"** propuesto en el Desarrollo Centro Norte, delegación Epigmenio González.
11. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, del que mediante escritura pública No. 30,167 de fecha 1º de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaría No. 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00572588/0002, de fecha 3 de octubre de 2017, donde se formalizo la Donación título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de la Fracción II con una superficie de 572.680 m², proveniente de la Fracción 1, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez proviene de la subdivisión de la Fracción 2A del Lote 1, del predio ubicado en la Avenida Cerro del Sombreroete, del Desarrollo Centro Norte, de esta ciudad de Querétaro.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 17-151, Expediente QR-034-06-D1 de fecha 13 de septiembre de 2017, emite la aprobación de proyecto, para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para el Corporativo Construnova, S. de R.L. de C.V., Fracción 2-A proveniente de la subdivisión del predio identificado como fracción dos Resultante de la Subdivisión de la Fracción 2A del Lote 1, ubicado en Av. Cerro del Sombreroete s/n, Desarrollo Centro Norte, Municipio Querétaro Qro.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700006** de fecha 8 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"PRIVADA LA LUZ"**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01639/2017 y número de Expediente QR-034-06-D1 de fecha 4 de octubre de 2017, emite la aprobación de prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 40 viviendas, localizado en fracción 2-A proveniente de La Subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A del Lote 1, ubicado en Avenida Cerro del Sombreroete, Centro Norte del Municipio de Querétaro.
15. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DP09017318952017 de fecha 27 de noviembre de 2017, emite el proyecto autorizado para la red de baja tensión, media tensión y alumbrado público para el Condominio Privada la Luz Ubicado en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González, Querétaro, Qro.
16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-164/17**, de fecha 26 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"PRIVADA LA LUZ"**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.
17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-164/17**, de fecha 26 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"PRIVADA LA LUZ"**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8258834 de fecha 10 de Noviembre de 2017, por la cantidad de \$6,593.00 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8258835 de fecha 10 de Noviembre de 2017, por la cantidad de \$7,772.00 (Siete mil setecientos setenta y dos pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización de la Unidad Condominal.
- Folio Z-5170023 de fecha 24 de Noviembre de 2017, por la cantidad de \$39,508.00 (Treinta y nueve mil quinientos ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional.

- Folio Z-5170024 de fecha 24 de Noviembre de 2017, por la cantidad de \$63,581.00 (Sesenta y tres mil quinientos ochenta y un pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial.

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

- Gaceta Municipal número 59, Año III, Tomo I, de fecha 22 de diciembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 6 Tomo CLI, de fecha 26 de enero de 2018.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/262/2018** de fecha 18 de enero de 2018, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **“PRIVADA LA LUZ”**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que cuenta con un avance del 68.59% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$151,850.90 (Ciento cincuenta y un mil ochocientos cincuenta pesos 90/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$371,910.00	X	31.41%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$151,850.90

(Ciento cincuenta y un mil ochocientos cincuenta pesos 90/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/262/2018 de fecha 18 de enero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2178872, de fecha 18 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$151,850.90 (Ciento cincuenta y un mil ochocientos cincuenta pesos 90/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/949/2018, de fecha 1 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número 2178872, de fecha 18 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDES/DDU/COU/FC/262/2018 de fecha 18 de enero de 2018.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201705509** de fecha 08 de enero de 2018, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **“PRIVADA LA LUZ”**, ubicada en Calzada de Belén número 2004, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 17.56 m² (área de contenedores y la caseta de vigilancia), el bardado de 318.61 ml., el alineamiento de 96.43 ml. y las áreas descubiertas de 389.35 m² para áreas verdes y 50 m² para estacionamiento; para una Unidad Condominal.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M. N.).

24. Mediante oficio número **SAY/3488/2018** de fecha 16 de mayo de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 12 de mayo del presente año, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **“PRIVADA LA LUZ”**, ubicada en Calzada de Belén número 2004, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **“PRIVADA LA LUZ”**, ubicada en Calzada de Belén número 2004, Desarrollo Centro

Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

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. Con base en el 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 \$18,460.63 (Dieciocho mil cuatrocientos pesos 63/100 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 17.56 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705509**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los artículos 254 al 263 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

Así mismo, de conformidad con el artículo 240 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

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

III. La memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, de la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"PRIVADA LA LUZ"**, ubicada en Calzada de Belén número 2004, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

"[...] Artículo 241. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, deberá presentar el avance de obras de urbanización, misma que deberá tener por lo menos treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] Artículo 242. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

1. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

6. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, la garantía citada en el punto anterior, podrán ser cancelada por la autoridad municipal, previa solicitud del desarrollador, con fundamento en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

11. 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.

12. 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 al Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad denominada "Corporativo Construnova", S. de R.L. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"PRIVADA LA LUZ"**, ubicada en Calzada de Belén número 2004, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.

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 y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 22 y 23 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad denominada “Corporativo Construnova”, S. de R.L. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 05 DE JUNIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244, actual artículo 226, de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

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

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Corporativo Construnova", S. de R.L. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDominio 1**", perteneciente a la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 1, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 20,936 de fecha 12 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 460339/4 de fecha 25 de junio de 2014, se hizo constar el contrato de compraventa a plazos que celebraron como parte vendedora Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan, S.A. de C.V. y como la parte compradora Corporativo Construnova, S. de R.L. de C.V., adquirió la Fracción 2-A, proveniente de la subdivisión del predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A, del Lote 1 ubicado en la Avenida Cerro del Sombrerete, del Desarrollo Centro Norte en esta ciudad, con una superficie de 6,767.389 m².

2. Mediante la Escritura Pública número 29,795 de fecha 21 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Titular de la Notaria número 3, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico 44457-1 de fecha 8 de abril de 2013, comparecen Adriana Medina Peña y Jaime Alvarado Medina, para formalizar la Constitución de una Sociedad Mercantil que se denominará: Corporativo Construnova, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

3. Mediante escritura pública número 25,454 de fecha 16 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00521080/0001, 00521081/0001, 00521082/0001, de fecha 26 de octubre de 2015, se hace constar la protocolización de la autorización de Subdivisión de la Fracción 2-A con folio FUS201500306 de fecha 24 de julio de 2015, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2A del lote 1, ubicado en la Avenida Cerro del Sombrerete del Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad, que otorga Corporativo Construnova, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; cuya superficie total de 6,767.389 m², queda subdividida en tres fracciones: Fracción 1 con una superficie de 6,388.689 m²; Fracción 2 con una superficie de 189.350 m² y Fracción 3 con una superficie de 189.350 m².

4. Mediante escritura pública número 29,808 de fecha 21 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00572587/0001, 00572588/0001, de fecha 3 de octubre de 2017, donde se hace constar la protocolización de la autorización de Subdivisión con folio FUS201700079 de fecha 29 de marzo 2017 de la Fracción 1, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez proviene de la subdivisión de la Fracción 2A, del lote 1, ubicado en la Avenida Cerro del Sombrerete, del Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad; cuya superficie total de 6,388.689 m², queda subdividida en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 5,816.009 m², Fracción II con una superficie de 572.680 m².

5. Se hace notar que toda vez, que el predio en que se desarrolla el condominio se deriva de una subdivisión previamente autorizada y que no se modifican los datos resultantes, los cuales están asentados en la dirección de catastro, no se requiere de un deslinde catastral, al formar parte de desarrollo conocido como Centro Norte, el cual corresponde a un proyecto urbano promovido previamente por Gobierno del estado para inducir el crecimiento hacia la zona norte de la ciudad, con la creación de un subcentro urbano, y una estructura vial generada mediante diversas subdivisiones previas de predios.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1852/2016, de fecha 22 de septiembre de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 40 viviendas, localizado en fracción 2-A proveniente de La Subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A del Lote 1, ubicado en Avenida Cerro del Sombrerete, Centro Norte del Municipio de Querétaro.

7. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESU/SSMA/083/2017, de fecha 07 de marzo de 2017, autoriza en Materia de Impacto Ambiental, del proyecto habitacional denominado Privada la Luz. Que a realizar en un predio con superficie de 6,388.69 m², ubicado en Av. Calzada de Belén s/n, delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., exclusivamente para una superficie de 5,816.009 m² para el desarrollo habitacional con un total de 40 viviendas.

8. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/636/2017, de fecha 3 de abril de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominal compuesta de la siguiente manera: Condominio 1: treinta (30) viviendas y Condominio 2:

Diez (10) viviendas y locales comerciales y/o de servicios, que se pretenden ubicar en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201703956** autorizado en fecha 27 de abril de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 5,816.01 m², para una unidad Condominial compuesta de la siguiente manera: Condominio 1: treinta (30) viviendas, Condominio 2: diez (10) viviendas y locales comerciales y de servicios.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/191/2017 de fecha 22 de marzo de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio habitacional de tipo popular denominado **"PRIVADA LA LUZ"** propuesto en el Desarrollo Centro Norte, delegación Epigmenio González.

11. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, del que mediante escritura pública No. 30,167 de fecha 1º de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaría No. 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00572588/0002, de fecha 3 de octubre de 2017, donde se formalizo la Donación título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de la Fracción II con una superficie de 572.680 m², proveniente de la Fracción 1, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez proviene de la subdivisión de la Fracción 2A del Lote 1, del predio ubicado en la Avenida Cerro del Sombrero, del Desarrollo Centro Norte, de esta ciudad de Querétaro.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 17-151, Expediente QR-034-06-D1 de fecha 13 de septiembre de 2017, emite la aprobación de proyecto, para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para el Corporativo Construnova, S. de R.L. de C.V., Fracción 2-A proveniente de la subdivisión del predio identificado como fracción dos Resultante de la Subdivisión de la Fracción 2A del Lote 1, ubicado en Av. Cerro del Sombrero s/n, Desarrollo Centro Norte, Municipio Querétaro Qro.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700045** de fecha 8 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la Unidad Condominial **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS"**.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01639/2017 y número de Expediente QR-034-06-D1 de fecha 4 de octubre de 2017, emite la aprobación de prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 40 viviendas, localizado en fracción 2-A proveniente de La Subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A del Lote 1, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero, Centro Norte del Municipio de Querétaro.

15. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DP09017318952017 de fecha 27 de noviembre de 2017, emite el proyecto autorizado para la red de baja tensión, media tensión y alumbrado público para el Condominio Privada la Luz Ubicado en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González, Querétaro, Qro.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-113/18**, emite la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"PRIVADA LA LUZ"**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-172/17**, de fecha 13 de noviembre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la Unidad Condominial **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS"**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-172/17**, de fecha 13 de noviembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la Unidad Condominial **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8269084 de fecha 22 de Noviembre de 2017, por la cantidad de \$4,239.00 (Cuatro mil doscientos treinta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8269085 de fecha 22 de Noviembre de 2017, por la cantidad de \$29,563.00 (Veintinueve mil quinientos sesenta y tres 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del Condominio.

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

- Gaceta Municipal número 59, Año III, Tomo I, de fecha 22 de diciembre de 2017.

- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. No. 6 Tomo CLI, de fecha 26 de enero de 2018.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/326/2018** de fecha 22 de enero de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 1**”, perteneciente a la Unidad Condominal PRIVADA LA LUZ, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 65.95% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$665,881.07 (Seiscientos sesenta y cinco mil ochocientos ochenta y un pesos 07/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$1,504,110.00	X	34.05%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$665,881.07

(Seiscientos sesenta y cinco mil ochocientos ochenta y un pesos 07/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/326/2018 de fecha 22 de enero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2178957, de fecha 22 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$665,881.07 (Seiscientos sesenta y cinco mil ochocientos ochenta y un pesos 07/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1432/2018, de fecha 02 de abril de 2018, emite la validación de la fianza número 2178957, de fecha 22 de enero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDES/DDU/COU/FC/326/2018 de fecha 22 de enero de 2018.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción con número de folio **LCO201705865** de fecha 12 de enero de 2018, para el **CONDOMINIO 1** perteneciente a la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 1, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 583.10 m² para el Condominio.

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **CONDOMINIO 1**, la cantidad de \$5,028.63 (Cinco mil veintiocho pesos 63/100 M.N.).

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **CONDOMINIO 1**, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 M. N.).

25. Mediante oficio número **SAY/3489/2018** de fecha 16 de mayo de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 12 de mayo del presente año, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para el **CONDOMINIO 1**, perteneciente a la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada “**Privada la Luz**”, ubicada en Calzada de Belén número 2004 1, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 1**”, perteneciente a la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 1, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 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. Con base en el 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 \$842,176.45 (Ochocientos cuarenta dos mil ciento setenta y seis pesos 45/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 583.10 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705865**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los artículos 254 al 263 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

Así mismo, de conformidad con el artículo 240 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

"[...] I. La denominación;

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

III. La memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominial **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 1, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

"[...] Artículo 241. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, deberá presentar el avance de obras de urbanización, misma que deberá tener por lo menos treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

"[...] Artículo 242. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

6. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, la garantía citada en el punto anterior, podrán ser cancelada por la autoridad municipal, previa solicitud del desarrollador, con fundamento en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

11. 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.

12. 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 al Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad denominada "Corporativo Construnova", S. de R.L. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominial **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 1, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 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 y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los

Considerandos 23 y 24 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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. 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.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad denominada “Corporativo Construnova”, S. de R.L. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 06 DE JUNIO 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

- 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 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:

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244, actual artículo 226, de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

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

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- 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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**

- VII. **Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Corporativo Construnova", S. de R.L. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 2, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 20,936 de fecha 12 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 460339/4 de fecha 25 de junio de 2014, se hizo constar el contrato de compraventa a plazos que celebraron como parte vendedora Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan, S.A. de C.V. y como la parte compradora Corporativo Construnova, S. de R.L. de C.V., adquirió la Fracción 2-A, proveniente de la subdivisión del predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A, del Lote 1 ubicado en la Avenida Cerro del Sombrero, del Desarrollo Centro Norte en esta ciudad, con una superficie de 6,767.389 m².

2. Mediante la Escritura Pública número 29,795 de fecha 21 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Titular de la Notaria número 3, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico 44457-1 de fecha 8 de abril de 2013, comparecen Adriana Medina Peña y Jaime Alvarado Medina, para formalizar la Constitución de una Sociedad Mercantil que se denominará: Corporativo Construnova, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

3. Mediante escritura pública número 25,454 de fecha 16 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00521080/0001, 00521081/0001, 00521082/0001, de fecha 26 de octubre de 2015, se hace constar la protocolización de la autorización de Subdivisión de la Fracción 2-A con folio FUS201500306 de fecha 24 de julio de 2015, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2A del lote 1, ubicado en la Avenida Cerro del Sombrero del Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad, que otorga Corporativo Construnova, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; cuya superficie total de 6,767.389 m², queda subdividida en tres fracciones: Fracción 1 con una superficie de 6,388.689 m²; Fracción 2 con una superficie de 189.350 m² y Fracción 3 con una superficie de 189.350 m².

4. Mediante escritura pública número 29,808 de fecha 21 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaria Pública número 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00572587/0001, 00572588/0001, de fecha 3 de octubre de 2017, donde se hace constar la protocolización de la autorización de Subdivisión con folio FUS201700079 de fecha 29 de marzo 2017 de la Fracción 1, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez proviene de la subdivisión de la Fracción 2A, del lote 1, ubicado en la Avenida Cerro del Sombrero, del Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad; cuya superficie total de 6,388.689 m², queda subdividida en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 5,816.009 m², Fracción II con una superficie de 572.680 m².

5. Se hace notar que toda vez, que el predio en que se desarrolla el condominio se deriva de una subdivisión previamente autorizada y que no se modifican los datos resultantes, los cuales están asentados en la dirección de catastro, no se requiere de un deslinde catastral, al formar parte de desarrollo conocido como Centro Norte, el cual corresponde a un proyecto urbano promovido previamente por Gobierno del estado para inducir el crecimiento hacia la zona norte de la ciudad, con la creación de un subcentro urbano, y una estructura vial generada mediante diversas subdivisiones previas de predios.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1852/2016, de fecha 22 de septiembre de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 40 viviendas, localizado en fracción 2-A proveniente de La Subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A del Lote 1, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero, Centro Norte del Municipio de Querétaro.

7. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESU/SSMA/083/2017, de fecha 07 de marzo de 2017, autoriza en Materia de Impacto Ambiental, del proyecto habitacional denominado Privada la Luz. Que a realizar en un predio con superficie de 6,388.69 m², ubicado en Av. Calzada de Belén s/n, delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., exclusivamente para una superficie de 5,816.009 m² para el desarrollo habitacional con un total de 40 viviendas.

8. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/636/2017, de fecha 3 de abril de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominal compuesta de la siguiente manera: Condominio 1: treinta (30) viviendas y Condominio 2: Diez (10) viviendas y locales comerciales y/o de servicios, que se pretenden ubicar en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201703956** autorizado en fecha 27 de abril de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 5,816.01 m², para una unidad Condominal compuesta de la siguiente manera: Condominio 1: treinta (30) viviendas, Condominio 2: diez (10) viviendas y locales comerciales y de servicios.
10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/191/2017 de fecha 22 de marzo de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio habitacional de tipo popular denominado **"PRIVADA LA LUZ"** propuesto en el Desarrollo Centro Norte, delegación Epigmenio González.
11. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, del que mediante escritura pública No. 30,167 de fecha 1º de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaría No. 2, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00572588/0002, de fecha 3 de octubre de 2017, donde se formalizo la Donación título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de la Fracción II con una superficie de 572.680 m², proveniente de la Fracción 1, proveniente de la subdivisión del predio identificado como Fracción 2-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 1, que a su vez proviene de la subdivisión de la Fracción 2A del Lote 1, del predio ubicado en la Avenida Cerro del Sombrero, del Desarrollo Centro Norte, de esta ciudad de Querétaro.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 17-151, Expediente QR-034-06-D1 de fecha 13 de septiembre de 2017, emite la aprobación de proyecto, para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para el Corporativo Construnova, S. de R.L. de C.V., Fracción 2-A proveniente de la subdivisión del predio identificado como fracción dos Resultante de la Subdivisión de la Fracción 2A del Lote 1, ubicado en Av. Cerro del Sombrero s/n, Desarrollo Centro Norte, Municipio Querétaro Qro.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700027** de fecha 8 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional denominado **"CONDominio 2"**, perteneciente a la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ** ubicada en Calzada de Belén sin número, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO"**.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01639/2017 y número de Expediente QR-034-06-D1 de fecha 4 de octubre de 2017, emite la aprobación de prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 40 viviendas, localizado en fracción 2-A proveniente de La Subdivisión de la Fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A del Lote 1, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero, Centro Norte del Municipio de Querétaro.
15. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DP09017318952017 de fecha 27 de noviembre de 2017, emite el proyecto autorizado para la red de baja tensión, media tensión y alumbrado público para el Condominio Privada la Luz Ubicado en Calzada de Belén, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González, Querétaro, Qro.
16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-113/18**, emite la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"PRIVADA LA LUZ"**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **DOS CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDominio 1: 20 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 10 VIVIENDAS; CONDOMinio 2: 10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.
17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales 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 2**, la cantidad de \$8,044.69 (Nueve mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).
18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **CONDominio 2**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M. N.).
19. Mediante oficio número **SAY/3490/2018** de fecha 16 de mayo de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 12 de mayo del presente año, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:
- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para el **CONDominio 2**, perteneciente a la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, Comercial y/o de Servicios denominada **"Privada la Luz"**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 2, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“CONDOMINIO 2”**, perteneciente a la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 2, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

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. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los artículos 254 al 263 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

Así mismo, de conformidad con el artículo 240 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

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

III. La memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 2, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**".

5. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, la garantía citada en el punto anterior, podrán ser cancelada por la autoridad municipal, previa solicitud del desarrollador, con fundamento en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

11. 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 al Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad denominada "Corporativo Construnova", S. de R.L. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal **PRIVADA LA LUZ**, ubicada en Calzada de Belén número 2004 2, Desarrollo Centro Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**10 ÁREAS PARA VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**".

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 y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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. 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.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Jaime Alvarado Medina, representante legal de la Sociedad denominada “Corporativo Construnova”, S. de R.L. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 06 DE JUNIO 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244, actual artículo 226, de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

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

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I. B.M. Grupo Financiero., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**SANTA INES**”, ubicado en Avenida de los Santos número 1002, Lote 4, Manzana 4, Etapa 1, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**100 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

2. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 00002295/17 de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la fusión de

la persona moral denominada Serena Recosta, Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando como Fusionante y la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fusionada, modificando la denominación de la sociedad para que de ahora en adelante quede como CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., asimismo se otorga el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio al Ingeniero Luis Miguel Rivas López y al Contador Público Camerino Hernández Gamboa.

3. Mediante Escritura Pública número 30,855 de fecha 30 de mayo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, a efecto de otorgar el poder especial en favor de la mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de sus apoderados los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Luis Miguel Rivas López.

4. Mediante Escritura Pública número 33,282 de fecha 1º de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559273/0001 de fecha 10 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235 de fecha 1º de julio de 2016, para las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,602.640 m² y la Modificación a la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, para generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,769.261 m².

5. Mediante Escritura Pública número 33,434 de fecha 23 de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559580/0001 y 00559581/0001 de fecha 18 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017, en la que se autoriza subdividir dos fracciones del predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, para quedar como Fracción 1 con una superficie 408,494.234 m² y Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m².

6. Mediante Escritura Pública número 34,833 de fecha 14 de septiembre de 2017 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios número: 00576871/0001, 00576872/0001, 00576873/0001, 00576874/0001, 00576875/0001, 00576876/0001, 00576877/0001, 00576871/0002, 00576872/0002, 00576873/0002, 00576874/0002, 00576875/0002, 00576876/0002, 00576877/0002, 00576871/0003, 00576871/0004, 00576872/0003, 00576873/0003, 00576874/0003, 00576875/0003, 00576876/0003, 00576877/0003, 00576871/0005, 00576872/0004, 00576873/0004, 00576874/0004, 00576875/0004, 00576876/0004, 00576877/0004, de fecha 11 de diciembre de 2017, comparece Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, representado por la Sociedad Mercantil denominado CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., en la cual se protocoliza el Acuerdo con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017, en el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

7. Mediante Escritura Pública número 36,157 de fecha 02 de febrero de 2018 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios número: 00581593/0001, 00581594/0001, 00581595/0001, 00581596/0001, 00581597/0001, 00581598/0001, 00581599/0001, 00581600/0001, 00581601/0001, 00581602/0001, 00581603/0001, 00581604/0001, 00581605/0001, de fecha 22 de marzo de 2018, comparece Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, representado por la Sociedad Mercantil denominado CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., en la cual se protocoliza el Acuerdo en el cual se emitió la Autorización de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, División de Distribución Bajío, mediante oficio número DJZQ/0952/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, informa que tiene instaladas líneas de conducción de energía eléctrica en alta tensión, en la zona del inmueble ubicado en la Parcela 12, Ejido de la Purísima Municipio de Querétaro, en el cual se desarrolla el Condominio Santa Inés.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201711318** de fecha 21 de septiembre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 47,009.536 m², un condominio con ciento cuatro (104) viviendas.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio número VE/0974/2017, Expediente QR-006-17-D de fecha 21 de junio de 2017, emite la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 225 viviendas localizado en Parcelas número 12, 14, 17, 18, 20, Fracción 2 de la Parcela número 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima del Municipio de Querétaro, Qro, en lo sucesivo el Desarrollo Lomas del Campanario Norte, que incluye lo correspondiente al condominio **SANTA INES**.

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/747/2017 de fecha 17 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (100 viviendas) de tipo Residencial denominado Santa Inés, ubicado en la Manzana 4, Lote 4, propuesto en el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700137** de fecha 15 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SANTA INES”**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“100 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

13. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, del que mediante escritura pública número 36,166, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito de la Notaría Pública No. 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios; 00581593/0002, 00581595/0002, 00581596/0002, 00581598/0002, 00581599/0002, 00581600/0002, 00581601/0002, 00581602/0002, 00581603/0002, 00581605/0002, 00581611/0001, 00581612/0001, 00581613/0001, de fecha 22 de marzo de 2018, en la que se formaliza la Transmisión de Propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo, que otorga la institución denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, en lo sucesivo se le denominara como el Donante y/o Fiduciaria, en favor del Municipio de Querétaro, respecto de las superficies de 20,125.803 m² por concepto de equipamiento, 16,225.912 m² por concepto de área verde, 4,048.658 m² por concepto de plaza pública y 32,197.236 m² por concepto de vialidad para el fraccionamiento.

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

15. La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, División Bajío, mediante planos sellados, emite el proyecto autorizado para la Red de Distribución de Energía Eléctrica Tipo Subterránea para media tensión, baja tensión y alumbrado público del predio ubicado en Lomas del Campanario.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-030/18**, de fecha 23 de febrero de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SANTA INES”**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“100 VIVIENDAS”**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-030/18**, de fecha 23 de febrero de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SANTA INES”**, ubicada en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-7538702 de fecha 13 de marzo de 2018, por la cantidad de \$9,554.00 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7538701 de fecha 12 de marzo de 2018, por la cantidad de \$197,328.00 (Ciento noventa y siete mil trescientos veintiocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 66, Año III, Tomo I, de fecha 10 de abril de 2018.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 28 Tomo CLI, de fecha 06 de abril de 2018.

c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la escritura número 36,719 de fecha 17 de abril de 2018, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el número de control 71422 Folio Real 581595 de fecha 01 de junio de 2017, en el que se hace constar la protocolización de dicho acuerdo.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/1572/2018** de fecha 10 de abril de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**SANTA INES**”, ubicado en Avenida de los Santos, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 39.13% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$8,328,035.47 (Ocho millones trescientos veintitrés mil treinta y cinco pesos 47/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$10,524,162.45	X	60.87%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$8,328,035.47

(Ocho millones trescientos veintitrés mil treinta y cinco pesos 47/100 M.N.)

19. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1572/2018 de fecha 10 de abril de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1898745, de fecha 10 de abril de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$8,328,035.47 (Ocho millones trescientos veintitrés mil treinta y cinco pesos 47/100 M.N.). a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1848/2018, de fecha 24 de abril de 2018, emite la validación de la fianza número 1898745, de fecha 10 de abril de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/1572/2018 de fecha 10 de abril de 2018.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201801085** de fecha 28 de marzo de 2018, para el Condominio Habitacional “**SANTA INES**”, ubicado en Avenida de los Santos número 1002, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 208.32 m², el bardado de 1,174.83 ml., el alineamiento de 305.864 ml. y área comunes (bodega, caseta y contenedores) de 131.50 m², para un condominio con cien (100) áreas para vivienda.

22. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **SEDESU/DDU/COU/FC/0667/2018** de fecha 09 de mayo de 2018, en el cual se emite la Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio, en relación al folio APC201700137 de fecha 15 de noviembre de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**SANTA INES**”, ubicado en Avenida de los Santos sin número, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**100 ÁREAS PARA VIVIENDA**”, debido a la modificación en las áreas comunes del condominio y al incremento de metros de construcción sin altera el número de unidades privativas ni la distribución de las mismas dentro del condominio.

23. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **SEDESU/DDU/COU/FC/0813/2018** de fecha 07 de junio de 2018, emite el resello de planos para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**SANTA INES**”, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**100 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

24. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo, Sección Tercera 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, para el Condominio “**SANTA INES**”, al formar parte del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, el promotor está exento a los siguientes procedimientos indicados en dicho Artículo, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización, así como autorización venta de lotes del fraccionamiento, en términos del citado Código:

Inciso II: presentar los estudios técnicos

Inciso VI: de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas.

25. 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 “**SANTA INES**”, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**SANTA INES**”, ubicado en Avenida de los Santos número 1002, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**100 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

2. 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, contruidos 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 \$382,908.91 (Trescientos ochenta y dos mil novecientos ocho pesos 91/100 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 208.32 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201801085**, 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 adquirente 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;

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

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

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

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. Grupo Financiero, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"SANTA INES"**, ubicado en Avenida de los Santos número 1002, Lote 4, Manzana 4, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"100 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. 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 25 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I. B.M. Grupo Financiero.

**QUERÉTARO, QRO., A 11 DE JUNIO 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”.