

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

17 de Julio de 2018 · Año III · No. 72 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se autoriza hacer Uso de la Vía Pública, con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 9 **Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) Y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el predio ubicado en Calle Pinal de Amoles número 346 Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 14 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab/ha, (h4) así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio identificado con clave catastral 1401 001 12 036 017, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 20 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente Utilización de Suelo (CUS), para el predio identificado como Fracción 4D resultante de la Subdivisión de predios FUS201300467, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 26 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 126 Z-6 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 31 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento “Valle Comercial”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 38 **Acuerdo por el que Se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación referente a la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS, para el predio identificado como parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 43 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 hab./ha., para una fracción de la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 48 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle K, ubicado en avenida La Cantera No.2550 K Delegación Felipe Carrillo Puerto.**
- 49 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Valle H, ubicado en Avenida la Cantera No.2550-H, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto.**

- 50 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**CAMPANARIO DE SANTA CLARA**”, perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Campanario de la Capilla sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**97 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
- 55 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**”, perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Paseo De Los Claustros sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**87 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
- 60 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**PRIVADA SABINOS**”, ubicado en Avenida de los Sabinos sin número, Lote 20, Manzana 11, Fraccionamiento Jurica Campestre en la Delegación Municipal Félix Osorio Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**6 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
- 64 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular, denominado “**ASTI**”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1102, Lote 02, Manzana 01, Etapa I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**91 VIVIENDAS**”.
- 71 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**AMARA**”, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**3 CONDOMINIOS**” conformados de la siguiente manera: “**Condominio A: 79 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 87 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 82 VIVIENDAS**”.
- 76 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO A**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada “**AMARA**”, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**79 VIVIENDAS**”.
- 81 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO B**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada “**AMARA**”, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**87 VIVIENDAS**”.
- 86 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**JACARANDA**”, ubicado en Privada Cumbre sin número, Lote 31, Manzana IV, Etapa 2, Fraccionamiento Privalia Ambiente, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**60 VIVIENDAS**”.
- 91 Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del fraccionamiento denominado Privalia Ambiente, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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 hacer Uso de la Vía Pública, con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 102 FRACCIONES I Y II, 111, 112, 114 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. De conformidad con lo que establece el artículo 115 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Querétaro la autoridad competente podrá expedir en materia de imagen urbana, sin perjuicio de lo previsto en Leyes estatales y federales aplicables, establecerán las regulaciones, restricciones, prohibiciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de los siguientes elementos:

I. Anuncios de todo tipo, que sean visibles desde la vía o del espacio público;

II. Mobiliario urbano, instalaciones, antenas e infraestructura de telecomunicación;

III. Vialidades y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes y pasos a desnivel, así como otras obras públicas que generen un impacto visual.

4. El artículo 2 fracción XVII del Reglamento de Imagen Urbana Vigente para el municipio de Querétaro, define al mobiliario urbano como todos aquellos elementos urbanos complementarios, de propiedad privada o pública, ya sean fijos o móviles, permanentes o temporales, ubicados en vía pública o en espacios públicos que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano y que forman parte de la imagen del Municipio.

5. Compete al H. Ayuntamiento resolver la autorización de ocupación de la vía pública, con un elemento distintivo para el fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

6. Mediante escrito de fecha 01 de marzo de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el Fideicomiso número 2551, Banco INVEX Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero a través del Ing. Luis Miguel Rivas López, solicita la autorización para colocar un elemento decorativo de entrada libre sobre la Avenida de Los Beatos para que sea un marco de acceso del fraccionamiento de Tipo Residencial “Lomas del Campanario”, Delegación Villa Cayetano Rubio, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 20/DVCR.

7. Se acredita la legal existencia del Fideicomiso número 2551, Banco INVEX Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, mediante Escritura Pública número 34,503 de fecha 02 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

8. Mediante el oficio SAY/DAI/497/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración un informe interno al respecto, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0386/2018 de fecha 06 de abril de 2018, informa que la vialidad en la que se pretende instalar el distintivo en comento es propiedad municipal.

9. Mediante Escritura Pública número 35,917 de fecha 29 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la propiedad del predio materia del presente Acuerdo a favor de Municipio de Querétaro.

10. La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera una opinión técnica al respecto a la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0552-A/2018 remite la opinión técnica número 094/18 y de la cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Luis Rivas López, representante legal del fideicomiso 2551, Banco IVEX, Institución Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, solicita la autorización para colocar un elemento decorativo de entrada libre sobre la Avenida de Los Beatos para que sea un marco de acceso del fraccionamiento residencial “Lomas del Campanario”, ubicado en la delegación Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior de acuerdo a su petición, tiene como objeto hacer Uso de la vía pública con la instalación de un elemento distintivo del citado fraccionamiento, consistente en áreas de bodega con columnas laterales y sobre el camellón central, las cuales se integran para formar un monolito a través de una techumbre aérea que pasa por el arroyo vehicular, ocupando de la vialidad una superficie de 456.00 m² aproximadamente.

2. Mediante la escritura 34,503 de fecha 2 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público adscrito a la Notaría Pública número 23, se formaliza el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 559581/0002 de fecha 28 de agosto de 2017.

3. La Avenida de Los Beatos corresponde a una vialidad desarrollada en una superficie de 16,275.027 m², conformada por las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio, transmitida su propiedad a favor del municipio de Querétaro, mediante la escritura 35,917 de fecha 29 de diciembre de 2017, documento pasado ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública Número 33, de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, escritura de la cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada y avalada por la Secretaría del Ayuntamiento.

4. Lo anterior se ratifica por la Secretaría de Administración Mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0836/2018, quien informa que la superficie correspondiente a la vialidad, se acredita mediante escritura 35,917 de fecha 29 de diciembre de 2017, y manifiesta que la escritura debe estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, a efecto de tener certeza jurídica sobre el bien en comento.

5. La citada vialidad se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab/Ha (H2), de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008.

6. La Avenida de Los Beatos corresponde a una vialidad que se proviene del norte de la interconexión con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la intersección con el Camino a la comunidad de El Pozo, vialidad que da acceso al fraccionamiento Lomas del Campanario ubicado al oriente de la ciudad y que se encuentra en proceso de desarrollo, misma que se continúa hasta conectarse al sur con una sección del fraccionamiento Hacienda El Campanario, en su sección ubicada en el municipio de El Marqués.

7. El fraccionamiento Lomas del Campanario, se localiza en Parcelas del Ejido La Purísima, autorizado mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible de fecha 17 de julio de 2017, en los límites municipales con el municipio de El Marqués, siendo que la zona, se encuentra en proceso de desarrollo y de consolidación, debido a lo cual con el presente proyecto la empresa pretende

generar un elemento distintivo para la identificación del fraccionamiento, que sirva a su vez de amortiguamiento y transición de las vialidades hacia el desarrollo, ocupando espacios públicos de acuerdo al plano de propuesta presentado, con una techumbre que cruza el arroyo vial, con un diseño en el que el motivo de acceso constaría de un elemento constructivo propuesto como bodega y asentado sobre el camellón central que divide la circulación de acceso y salida al fraccionamiento sin limitar el paso libre de vehículos y peatones; así como con elementos estructurales laterales, en los se apoya una estructura que cubre la sección vial en ambos sentidos así como el paso peatonal, este ultimo libre de elementos verticales que limiten la visibilidad y permitan un trayecto respetando el área de circulación, con una altura aproximada en su punto más bajo y de 4.65 mts., con una propuesta inicial de colocación de bodegas laterales sobre banquetas, siendo que no es procedente obstaculizar el paso peatonal en banquetas.

8. El promotor debe verificar con la Secretaría de Movilidad la opinión técnica correspondiente, respecto al impacto que se generaría en la zona con el proyecto, considerando que incide directamente sobre una vialidad pública, así como de la propuesta para el mantenimiento a futuro de la estructura una vez que se realice la entrega al municipio de las obras realizadas, siendo dicha Secretaría la encargada de validar la viabilidad de colocación de dicho elemento constructivo y sus lineamientos en caso de que el Ayuntamiento apruebe su colocación.

9. En lo que se refiere a las vialidades públicas y del fraccionamiento, se hace notar que sirven de enlace y de integración del fraccionamiento con el resto de la ciudad, mismas que de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 94 y 95 de la Ley para la organización política y administrativa del municipio libre del Estado de Querétaro establece que las vialidades son de dominio público, las cuales de conformidad con lo señalado en el Artículo 19 del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro son inalienables e imprescriptibles, por lo que no podrá constituirse sobre ellas hipotecas, usos o usufructos, ni servidumbres en beneficio de persona alguna. Así mismo, en su artículo 25 inciso f) refiere que no se utilizará el uso de las vías públicas para instalar rejas, objetos, aparatos o botes de basura, y otros elementos cuya instalación o ubicación entorpezca el libre tránsito en arroyos y aceras dominio público, por lo que no se podrá delimitar el libre tránsito peatonal y/o vehicular en la zona.

10. De visita a la zona se verificó que al momento se han comenzado trabajos de limpieza de terreno, sin que se cuente con obra en este momento, así mismo se observa que en las secciones correspondientes al área peatonal, solo se cuenta con guarnición de concreto en este momento, careciendo de banqueta en el sitio, adicionalmente el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica, la cual se encuentra en regular estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera viable de así considerarlo el Ayuntamiento, la autorización para hacer Uso de la vía pública con la instalación de un elemento distintivo de entrada libre sobre la Avenida de Los Beatos desarrollada en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz 4, Z-2 del Ejido la Purísima, para que sea únicamente un marco de acceso del fraccionamiento residencial “Lomas del Campanario”, ubicado en la delegación Villa Cayetano Rubio, con elementos que se integran para formar un monolito a través de una techumbre aérea que pasa por el arroyo vehicular, ocupando de la vialidad una superficie de 456.00 m² aproximadamente, siempre y cuando el proyecto se integre a la imagen urbana en su entorno y respete las banquetas y arroyos con espacios adecuados, para permitir una movilidad urbana en la zona sin restricciones, pero si con un elemento distintivo que de identidad a la zona, por lo que en caso se de que sea autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- Para la autorización del elemento distintivo, se deben llevar a cabo los trámites correspondientes, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, por lo que toda vez que el área a ocupar es propiedad municipal, el promotor debe coordinarse con la Secretaría de Administración, a fin de llevar a cabo las gestiones necesarias para su desarrollo.
- La Vigencia y los términos en que se otorgará la ocupación de la vía pública serán definidos por la Secretaría de Administración de conformidad con lo establecido en la Normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, en coordinación con la Oficina del Abogado General, documento en el cual se deben señalar a cargo de quien correrán los gastos de mantenimiento y en caso de hacer uso de servicios de alumbrado, definir los cobros a cubrir por parte de la empresa por l uso de energía eléctrica.
- A fin de determinar la superficie a ocupar para la instalación del elemento distintivo, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Administración, dependencia encargada de administrar y asegurar la conservación y mantenimiento de los bienes del patrimonio municipal, a fin de que se realicen los trabajos técnicos necesarios que permitan determinar, la superficie, las medidas, y colindancias a ocupar por el elemento distintivo, datos que serán tomados en la elaboración del documento legal que permita el otorgamiento del uso del espacio público.
- El promotor previó a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debe presentar los estudios emitidos o avalado por la Secretaría de Movilidad municipal, debiendo presentar evidencia del cumplimiento a las observaciones y medidas de mitigación que le sean señaladas por dicha dependencia.

- El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de que se lleve a cabo un convenio en el que se determinen las condiciones de resguardo de la superficie a ocupar, y a fin de asegurar el mantenimiento adecuado al espacio.
- No se podrán colocar elementos que delimiten el libre tránsito tanto peatonal como vehicular, ya que corresponde a una sección de la vía pública de la ciudad que sirve de enlace y de integración del fraccionamiento con el resto de la ciudad, sobre la que no se podrán instalar elementos que limiten el libre tránsito ya que de hacerlo será motivo para que se lleve a cabo la revocación del acuerdo de cabildo correspondiente.
- En caso de que el elemento distintivo contenga elementos de iluminación, deben de contener luminarias de bajo consumo de energía, para lo cual se debe el promotor coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, donde los gastos de consumo de energía, correrán por cuenta de la empresa solicitante.
- La Autorización de la colocación del elemento estructural distintivo, no autoriza el proyecto presentado para su análisis, por lo que para la aprobación de la obra que se pretenda llevar a cabo, debe cumplir con la normatividad correspondiente, así como con las características que para tal fin le autorice la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.
- En caso de que con la autorización, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación."

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, la citada Opinión, 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."

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 la autorización de hacer Uso de la Vía Pública, con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio..."

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

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA hacer Uso de la Vía Pública con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a lo señalado 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 peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones citadas en el Considerando 10 presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como, 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.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Oficina del Abogado General y Secretaria de Servicios Públicos Municipales, para que en coordinación y de conformidad con la normatividad administrativa y ordenamientos legales aplicables, celebren un convenio con la empresa promotora en el que se establezca la vigencia; los términos en los que se otorgará la ocupación en la vía pública; a cargo de quien correrán los gastos de mantenimiento y en caso de hacer uso de servicios de alumbrado, definir los cobros a cubrir por el uso de energía eléctrica, condiciones de resguardo de la superficie a ocupar, a fin de asegurar el mantenimiento adecuado del espacio; así como las cláusulas que se consideren pertinentes para la realización del objeto de dicho convenio.

QUINTO. Queda prohibido para el promovente colocar elementos que delimiten el libre tránsito peatonal como vehicular, ya que corresponde a una sección de la vía pública de la ciudad que sirve de enlace y de integración del fraccionamiento con el resto de la ciudad, sobre la que no se podrán instalar elementos que entorpezcan el libre acceso, ya que de hacerlo será motivo de revocación del acuerdo de cabildo correspondiente.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos, de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente, con cargo al solicitante.

SÉPTIMO. El promotor previó a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debe presentar los estudios emitidos o avalados por la Secretaría de Movilidad, debiendo presentar evidencia del cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas por dicha dependencia.

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 solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al Fideicomiso número 2551, Banco INVEX Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero...”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) Y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el predio ubicado en Calle Pinal de Amoles número 346 Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 24 de enero de 2018, la persona moral denominada Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero S.A. de C.V., a través de los CC. Gloria Godínez Hidalgo, Juan Betancourt Cortés y Oscar Edgardo Betancourt Godínez, en su carácter de Administrador Único, Apoderado Legal y Socio, respectivamente, solicitan el Cambio de Uso de Suelo a H2S, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.8, para el predio ubicado en calle Pinal de Amoles número 346, colonia Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **018/DAI/2018**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero” S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 23,717 de fecha 17 de febrero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Jesús Delfino Aguirre Utrilla, Notario Titular de la Notaria Pública número 14, de la Ciudad y Puerto de Acapulco Guerrero.
6. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 17,670 de fecha 06 de agosto de 2015, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaria Pública número 18, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 515882/2 de fecha 16 de diciembre de 2015.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/404/2018 de fecha 31 de enero de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0500/2018, remite la opinión técnica número 055/18 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Gloria Godínez Betancourt, Juan Betancourt Cortés y Oscar Edgardo Betancourt, solicitan el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso

habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.8, para el predio ubicado en calle Pinal de Amoles N° 346; Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Mediante escritura 23,717 de fecha 17 de febrero de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Juan Jesús Delfino Aguirre Utrilla, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 14 del Distrito de Judicial de Tabares, se hace constar que el Contrato de Sociedad, bajo la forma Anónima de Capital Variable denominada “Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero”, que formalizan los señores Juan Betancourt Cortés, Oscar Edgardo Betancourt Godínez y Gloria Godínez Hidalgo, documento inscrito en el Registro Público y de Comercio de la ciudad de Acapulco Guerrero, con Folio Mercantil Electrónico Número 10313 de fecha 26 de febrero de 2010.

3. Se acredita la propiedad del lote 22 de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero”, Sociedad Anónima de Capital Variable”, representada en este acto por su Administrador Único el señor Oscar Edgardo Betancourt Godínez, mediante escritura 17,670 de fecha 6 de agosto de 2015, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00515882/0002 de fecha 16 de diciembre de 2015.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 22 se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 022 y cuenta con una superficie total de 382.365 m².

4. Mediante escritura 13,071 de fecha 20 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Enrique Román Pintos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 12 del Distrito de Notarial de Tabares, se llevó a cabo la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa denominada “Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero”, S.A. de C.V. en la que se acordó designar a la señora Gloria Godínez Hidalgo como administrador único otorgando entre otros poder general para pleitos y cobranzas, cuyo testimonio se encuentra inscrito en el Folio Mercantil número 10313 de fecha 1 de marzo de 2017, del Registro Público de Comercio de Querétaro.

5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

6. Conforme a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento en el inmueble.

7. 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 cuenta con 5 cajones de estacionamiento al interior del predio.

8. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de Uso de Suelo IUS201714033 de fecha 24 de noviembre de 2017, documento en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que con base a la ubicación del predio y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, señalándole adicionalmente que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.

9. De revisión a la información registrada en la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se encontró que mediante folio LCO201605518 de fecha 26 de marzo de 2017, se emitió la Licencia de Construcción para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles N° 346, Fraccionamiento Vista Dorada en la que se autorizó la construcción de una superficie de 626.96 m² para una Casa Habitación Unifamiliar y el alineamiento de 10.52 m.l., que incluye 5 cajones de estacionamiento.

10. En lo que se respecta al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el propietario no presenta información que permita conocer los alcances de su proyecto, a fin de conocer las posibles adecuaciones a la construcción existente diseñada para casa habitación, misma que se encuentra en proceso de desarrollo, que permita a su vez verificar el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento requeridos para su actividad, conforme al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad por zonificación correspondiente.

No obstante lo anterior, de acuerdo a su petición y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento del inmueble de modificaciones al proyecto, propone se autoricen parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficientes de Utilización de Suelo, así como a la altura máxima de construcción permitida, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.2	2.80	+1.6
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.4	0.85	+.45

11. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, contando con un porcentaje alto de los lotes sin desarrollar en el resto del fraccionamiento, lo que representa una influencia para modificar usos en lotes en que se encuentra el área en estudio, generado el establecimiento de usos distintos al habitacional en la sección sur y sureste con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la calle Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, propiciado por su colindancia con fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada 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, debido a lo cual las actividades que se generen deberán ser ordenadas de tal manera que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste

12. De inspección a la zona, se observó que el acceso al predio es a través de una vialidad local, con pavimento en su arroyo de asfalto el cual se encuentra en buen estado de conservación, contando adicionalmente con guarnición y banquetta en buen estado, y careciendo de banquetta al frente del predio, adicionalmente se observa en la zona la existencia de servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado y alumbrado público. Cabe destacar que al interior del predio se observa una edificación en buen estado de desarrollo, contando el predio con una pendiente descendente en sentido este. También se pudo observar en la fachada de la construcción la placa correspondiente a la Licencia de Construcción con folio LCO201605518 en la que se autoriza la construcción para uso habitacional unifamiliar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.8, para el predio ubicado en calle Pinal de Amoles N° 346; Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitado es necesario se condicione a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, 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.

- 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...”

8. Mediante oficio SAY/DAI/405/2018 de fecha 31 de enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad un estudio técnico respecto al cambio de uso de suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) Y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el predio ubicado en Calle Pinal de Amoles número 346 Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. 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.”

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el cambio de uso de suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) Y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el predio ubicado en Calle Pinal de Amoles número 346 Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) Y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el predio ubicado en Calle Pinal de Amoles número 346 Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, 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 Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada "Desarrolladora de Sistemas Tecnológicos de Guerrero" 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 12 de junio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab/ha, (h4) así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio identificado con clave catastral 1401 001 12 036 017, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD; 73 II, III, V Y VI DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERETARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
4. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de está, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.
5. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**
6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 9 de mayo de 2018, el ciudadano Sergio Antonio Montes Feregrino, solicita el Cambio de Uso de Suelo a 400 Hab/Ha, (H4) así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio identificado con Clave Catastral 140100112036017, Delegación Municipal Centro Histórico., radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el Exp. 157/DAI/2018, mediante el cual pretende desarrollar 4 viviendas en el predio con una altura de 14 metros, un COS de 0.75 y un CUS de 3.

7. El solicitante acredita la propiedad mediante la Escritura pública número 43,596 de fecha 3 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular a la Notaría número 21 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil 481436/0005.

8. Que de la petición presentada por el solicitante, mediante el oficio SAY/DAI/1116/2018 de fecha 8 de junio de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0851/2018 de fecha 6 de junio de 2018, signado por la C.P. Ma. Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible del mes de junio de 2018 fue remitida la opinión técnica número 104/18, relativa al Cambio de Uso de Suelo a 400 Hab./Ha., (H4), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio identificado con Clave Catastral 1401 001 12 036 017, Delegación Municipal Centro Histórico, de la que se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Sergio Antonio Montes Feregrino, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional y Servicios con Densidad de 200 Hab./Ha. (H2S) a uso de suelo Habitacional con Densidad de 400 Hab./Ha. (H4), Modificación de Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.0, y Altura Máxima Permitida a 14.00 metros; para el predio ubicado en Avenida del Olmo s/n, Fraccionamiento Álamos Segunda Sección, Delegación Centro Histórico.

Lo anterior debido a que el promotor pretende construir cuatro viviendas en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 17 de la manzana 119, del fraccionamiento Álamos Segunda Sección, mediante escritura 43,596, de fecha 03 de abril de 2018, documento pasado ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial de Querétaro, a favor del C. Sergio Antonio Montes Feregrino; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00481436/0005 de fecha 31 de mayo de 2018.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el lote 17 de la manzana 119, del fraccionamiento Álamos Segunda Sección, cuenta con una superficie de 426.16 m2.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

Así mismo y de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica complementaria del Fraccionamiento Álamos Segunda Sección, la cual forma parte de la normativa del Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico, establece que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. El fraccionamiento Álamos Segunda sección corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial, diseñado para el establecimiento de lotes unifamiliares, predominando al interior del fraccionamiento usos habitacionales en donde se han desarrollado viviendas unifamiliares de tipo residencial medio a medio alto, sin embargo sobre las vialidades primarias urbanas que lo circundan como el Boulevard Bernardo Quintana y la Avenida Industrialización se han establecido construcciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios de baja y mediana intensidad, lo que ha influido para que sobre las calles locales se genere el estacionamiento de vehículos que asisten a los establecimientos que se han establecido sobre las citadas vialidades, provocando molestia en los habitantes del fraccionamiento, en base a lo cual en coordinación con los colonos se elaboró la citada norma técnica para el fraccionamiento, misma que tiene como propósito el de

conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos no compatibles con la vivienda, donde las construcciones guarden una tipología homogénea y acorde con la zona, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales en los lotes ubicados al interior del fraccionamiento limitando los giros que se establecen en su periferia, la cual en virtud de su naturaleza al formar parte del Plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, otorga derechos y obligaciones a los particulares.

5. Conforme a la petición del promotor, en la que refiere que pretende llevar a cabo la construcción de cuatro viviendas, mismas que sería para uso propio ya que no tiene previsto su desarrollo bajo el régimen de propiedad en condominio, para la densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) asignada al predio en estudio, dada la superficie de 426.16 m² con que cuenta se podrían desarrollar 3 viviendas, por lo que para el desarrollo de las cuatro viviendas pretendidas requiere de una densidad de población de 450 hab./ha, lo que representa un incremento de 1 vivienda respecto a la actualmente autorizada.
6. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, y dado que el predio se encuentra en una zona con zonificación secundaria de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), tiene asignados los siguientes parámetros de acuerdo a la normatividad por zonificación: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, y Altura máxima de construcción de 3 niveles o su equivalente a 10.50 metros.

Derivado de lo anterior y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno, el promovente solicita a la Secretaría del Ayuntamiento la modificación a los parámetros normativos, respecto a los Coeficientes de Ocupación y de Utilización de suelo, así como a la altura máxima permitida, a fin de quedar de la siguiente manera:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.6	0.75	+0.1.5
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.0	+1.2
Altura Máxima Permitida	3 niveles y/o 10.50 metros de altura	14.00 metros de altura	3.50 metros de altura

7. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor presenta una propuesta para su desarrollo con una edificación en dos niveles, para lo cual en la planta baja se contaría con un área para estacionamiento cubierto con capacidad para 8 vehículos, además de contar con un área administrativa (oficina con baño completo), cinco bodegas de almacenamiento, área jardinada y terraza. Así mismo en la planta alta considera ubicar cuatro viviendas, las cuales consideran los siguientes espacios, una recámara, sala de televisión, comedor, cocina, cuarto de servicio, baño completo.

De lo anterior se hace notar que al ubicarse dentro de un fraccionamiento de tipo residencial medio, el proyecto deberá guardar las características de la vivienda de la zona, no para el servicio de hospedaje como hostel, o casa de huéspedes, así como dar cumplimiento con la normatividad aplicable, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, conforme a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria asignada para el fraccionamiento.

8. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que el predio se encuentra aún en condiciones de terreno baldío, careciendo de construcción en su interior, se localiza con frente a una vialidad local del fraccionamiento en una zona consolidada, al frente del predio se cuenta con banquetta y guarnición de concreto y el arroyo vehicular se desarrolla a base de empedrado, adicionalmente se verificó que la zona cuenta con los servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red sanitaria e hidráulica, drenaje y alcantarillado así como alumbrado público, destacando que en la zona predomina la vivienda de tipo unifamiliar residencial en el sitio, adicionalmente al sur del predio a una distancia aproximada de 30 metros, se localiza la vialidad denominada Circuito Jardín, sobre la cual se cuenta con predios destinados a actividades comerciales y de servicios, además de ubicarse en las inmediaciones un templo católico.

OPNIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio 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 Habitacional con densidad de 400 hab./ha. (H4), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.0, así como incremento de altura máxima permitida de 10.5 metros a 14.00 metros; para el predio ubicado en Avenida del Olmo s/n, identificado como lote 17 de la manzana 119 del fraccionamiento Álamos Segunda Sección, Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, presentando las factibilidades de servicios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde

el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como garantizar que la infraestructura instalada en la zona permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.

- 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, por lo que en caso de que no se cuente con la infraestructura correspondiente, y no se garantice el servicio por parte de la dependencia correspondiente, se debe ajustar el proyecto a lo autorizado por dicha dependencia.
- 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 necesarios de acuerdo a su proyecto, 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, siendo que el predio debe ser exclusivamente para uso habitacional de tipo residencial, no permitiendo servicios de hospedaje.
- 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.
- De autorizar el H. Ayuntamiento lo solicitado, este no aprueba el proyecto presentado por el solicitante, por lo que se debe presentar ante la Ventanilla única de Gestión, el proyecto a desarrollar, 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, 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 del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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

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

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica emitida por la Secretaría Desarrollo Sostenible, misma que se cita dentro del considerando 9 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/4105/2018 de fecha 06 de junio de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a 400 Hab/Ha, (H4) así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio identificado con Clave Catastral 140100112036017, Delegación Municipal Centro Histórico; de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible; toda vez que el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio permitirá llevar a cabo un proyecto que se integrará a la imagen urbana de la zona de manera favorable, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de junio de 2018, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 13 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 Habitacional con Densidad de Población de 400Hab/Ha, (H4) así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio identificado con Clave Catastral 1401 001 12 036 017, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica, citada dentro del **considerando 9** del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de la autorización, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique al ciudadano Sergio Antonio Montes Feregrino...”.

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 24 de abril de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente Utilización de Suelo (CUS), para el predio identificado como Fracción 4D resultante de la Subdivisión de predios FUS201300467, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Mediante escrito de fecha 12 de febrero de 2018 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, la petición realizada por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral denominada Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V. Por lo que compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de población de 200 hab./ha a 400 hab./ha., así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.00, Coeficiente de

Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.64 y altura máxima de construcción a 19 niveles (76 metros), así como la eliminación de restricciones de construcción en los desplantes, para el predio identificado como fracción 4D, ubicado en calle Campo Real del Fraccionamiento Ampliación El Refugio; con superficie de 30,518.347 m², delegación municipal Epigmenio González.

8. El solicitante acredita la propiedad, la representación legal y la constitución de la sociedad a través de los siguientes instrumentos:

- 8.1 Mediante escritura pública número 18,179 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Adscrita a la Notaría Pública No. 34 de la ciudad de Querétaro se acredita la propiedad del predio.
- 8.2 Mediante escritura pública número 44,265 de fecha 26 de enero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la notaría número 24 de esta ciudad, se acredita la representación legal del solicitante.
- 8.3 Mediante escritura pública número 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, pasada ante la fe del Lic. Felipe Ordaz Martínez, Notario Público Número 5 de la ciudad de Querétaro, se acredita la constitución de la sociedad.

9. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/DAI/0286/2018 de fecha 5 solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado, por lo que dicha Secretaría, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, por lo que el Secretario de Desarrollo sostenible remitió la **Opinión Técnica número 68/18** relativa al e Incremento de Densidad de población de 200 hab./ha a 400 hab./ha., así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.00, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.64 y altura máxima de construcción a 19 niveles (76 metros), así como la eliminación de restricciones de construcción en los desplantes, para el predio identificado como fracción 4D, ubicado en calle Campo Real del Fraccionamiento Ampliación El Refugio; con superficie de 30,518.347 m², Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rubén Pozas Gutiérrez; Representante Legal de “Desarrollos Residenciales Turísticos” S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población de 200 hab./ha a 400 hab./ha., para el predio identificado como fracción 4D, ubicado en calle Campo Real del fraccionamiento Ampliación El Refugio; con superficie de 30,518.347 m², así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.00, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.64 y altura máxima a 19 niveles y/o 76 metros, y la eliminación de restricciones de construcción en los desplantes.
2. Mediante escritura 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, de la Notaría 5 de este partido judicial, se constituye la empresa Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad el día 29 de marzo de 1993 bajo la Partida número 246 del libro CXIII de Comercio, y se establece en el mismo documento como Administradores Generales de la Sociedad a los CC. José Olezscovski Wasserteil y Víctor David Mena Aguilar, otorgándose las facultades que corresponde a un apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, otorgar y revocar poderes generales y especiales, otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito a nombre de su representada.
3. Posteriormente mediante Escritura número 44,265, con fecha 26 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta Demarcación Notarial; a través de su representante legal, el Dr. Víctor David Mena Aguilar, se otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y un poder general para actos de administración en materia laboral a favor del Lic. Rubén Pozas Gutiérrez. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio 21532/1 con fecha 11 de agosto de 2015.
4. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 4D ubicado en Campo Real del Fraccionamiento Ampliación El Refugio, a favor de “Desarrollos Residenciales Turísticos” S.A. De C.V., mediante escritura número 18,179, de fecha 17 de octubre de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaría Pública número 34 de ésta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00472756/0001, de fecha de 24 de octubre de 2013.

De conformidad con la escritura de propiedad, el predio identificado como Fracción 4D ubicado en Campo Real del Fraccionamiento Ampliación El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González cuenta con una superficie de 30,518.347m².

5. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19 el 1°. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
6. El fraccionamiento Residencial Ampliación El Refugio, corresponde a un fraccionamiento en el que se ha desarrollado vivienda de tipo residencial y residencial medio, con la construcción de vivienda unifamiliar, así como vivienda desarrollada bajo régimen de propiedad en condominio, tanto vertical como horizontal, entre las que se encuentran las instalaciones de un Centro de investigación de la Empresa General Electric, y lotes sin desarrollar. Así mismo en la zona se han llevado a cabo diversos desarrollos habitacionales de características similares como lo son los fraccionamientos Ampliación El Refugio III, La Vista Residencial y La Cima, con construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, con densidades de población de 200 a 400 hab/ha, y edificaciones de tipo vertical y horizontal, con áreas comerciales y de servicios en su interior y en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra.
7. De acuerdo con la petición presentada, solicita se lleve a cabo la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha.(H2) asignado al predios a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), con lo que pretenden dar un mayor aprovechamiento, sin que presenten una propuesta del proyecto arquitectónico y/o de distribución de las edificaciones a desarrollar, presentando únicamente una propuesta e sembrado de edificaciones, en donde se considera ubicar tres edificaciones en el predio, sin que se presente mayor información con respecto al proyecto a desarrollar el cual deberá dar de cumplimiento con la normatividad aplicable, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, conforme a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria del fraccionamiento.

Para lo anterior considerando el uso habitacional con densidad de población 200 hab./ha. asignado al predio y la superficie de 30,518.347 m2 con que cuenta, actualmente está en posibilidad de desarrollar un proyecto con 124 viviendas, sin embargo, con la densidad de población de 400 hab./ha. solicitada, el promotor estaría en posibilidad de desarrollar hasta 244 viviendas en el predio, lo que equivale a un incremento de 120 viviendas en el sitio, lo que equivale a un incremento de 368 viviendas adicionales.

8. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, en zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., se considera un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 y una Altura Máxima de 3 niveles (10.50m); requiriendo el promotor para el desarrollo de su proyecto, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 4.00, un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.64 y una Altura Máxima de 19 niveles (76.00m). Derivado de lo anterior y de conformidad a la petición del promotor, se considera la modificación a la normatividad por zonificación, que incluye la eliminación de restricciones, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	4.00	+2.2
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.64	+0.04
Altura Máxima	10.50m (3 niveles)	76.00m (19 niveles)	+65.50m (16 niveles)
Restricción de construcción al frente del predio	3 metros	0 metros	3 metros
Restricción de construcción en parte posterior del predio	3 metros	0 metros	3 metros

9. De revisión al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.
10. De inspección al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio cuenta con frente a una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en buen estado de conservación, así mismo al frente del predio se

cuenta con banquetas y guarniciones, contando el predio con delimitación con malla ciclónica en su perímetro y actualmente está libre de construcción, observando únicamente la presencia de vegetación de manera dispersa, como arbustos, árboles y matorrales en su interior. La zona cuenta con la infraestructura para su desarrollo, contando con servicios subterráneos (red sanitaria, hidráulica y eléctrica), alumbrado público al frente del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable Incremento de Densidad de población de 200 hab./ha a 400 hab./ha., así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.00, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.64 y altura máxima de construcción a 19 niveles (76 metros), así como la eliminación de restricciones de construcción en los desplantes, para el predio identificado como fracción 4D, ubicado en calle Campo Real del Fraccionamiento Ampliación El Refugio; con superficie de 30,518.347 m², delegación municipal Epigmenio González, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que de autorizarse lo solicitado, se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las licencias y permisos que requiera para desarrollar el proyecto, para lo cual debe dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, para lo cual, debe presentar los recibos de pago cubiertos, respecto a lo autorizado, así como las publicaciones tanto en gaceta municipal como en Sombra de Arteaga, respecto a la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo, adicionalmente debe 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.

- El promotor debe garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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 pública.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las obras y medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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 geotécnicos y de mecánica de suelo necesarios para garantizar la estabilidad de las construcciones y del proyecto que se pretende llevar a cabo, el cual debe ser validado por un perito responsable, experto en la materia.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del pase de caja de derechos, 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 le sea otorgada la certificación de autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado la Modificación de la Normatividad.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud. El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el Promotor....”.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 nueve del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2744/2018 de fecha 18 de abril de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“ARTÍCULO 38.

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

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

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente Utilización de Suelo (CUS), para el predio identificado como Fracción 4D ubicado en Campo Real del Fraccionamiento Ampliación El Refugio resultante de la Subdivisión de predios FUS201300467, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 23 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente Utilización de Suelo (CUS), para el predio identificado como Fracción 4D resultante de la Subdivisión de predios FUS201300467, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica referida en el considerando 9.

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

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 9 nueve del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; 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 de la 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 entra en vigor a partir de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y a la Persona Moral denominada Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V...”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Parcela 126 Z-6 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. El Cambio de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

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

5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 14 de diciembre del año 2017, el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Marques, Presidente de la empresa denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito, solicita: *“realizar un cambio de uso a Comercial y Servicios conservando el uso de suelo del predio ubicado como Parcela 126 de la Z-6 P1/1 del ejido de Jurica, el cual cuenta con una superficie de 10,973.329”*; radicándose el expediente **321/DAI/2017**.

6. Se acredita la propiedad del predio y la debida representación bajo los siguientes instrumentos jurídicos:

6.1 Escritura pública número 19,607 de fecha 20 de diciembre de 2006 pasada ante la fe del Lic. Luis Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular a la notaría pública número 21 en el Estado de Querétaro, se acredita la propiedad de la parcela número 126 Z- 6 P 1/1 del Ejido Jurica.

6.2 Escritura pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo Verduzco, Notario Titular de la notaría pública número 24 en el Estado de Querétaro, se acredita la debida representación legal.

7. Mediante oficios SAY/DAI/007/2018 de fecha 08 de enero de 2018, SAY/DAI/247/2018 de fecha 19 de febrero de 2018, y SAY/DAI/406/20118, de fecha 12 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, para el predio identificado como Parcela 126 Z-6 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Marques solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS) para una fracción con superficie de 10,973.329 m2, de la parcela 126 Z-6 P1/1 del Ejido Jurica, ubicada en la delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior derivado del interés del solicitante de llevar a cabo en el predio en estudio, un proyecto de equipamiento educativo nivel superior.

2. A través de la Escritura 14,388 de fecha 18 de Diciembre de 2002 se hizo constar la Contrato de Sociedad por el que se constituyó la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que en el inciso A del Segundo Transitorio se designa como Presidente del Consejo de Administración al señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Marques, otorgando para su ejercicio Poder general actos de disposición y dominio respecto de los bienes de la sociedad o de sus derechos reales o personales.
3. Mediante escritura número 19,607, de fecha 20 de diciembre de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 21 de éste Distrito Judicial, se acredita la propiedad de una fracción de la Parcela 126 Z-6 P1/1 del Ejido Jurica, a favor de “Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito” S.A. De C.V. documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad referida, la fracción de la Parcela 126 Z-6 P1/1 del Ejido Jurica en estudio, cuenta con una superficie de 10,973.329 m2.

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 013/0002, se observó que la Parcela 126 Z-6 P1/1 del Ejido Jurica con una superficie de 10,973.329 m2 en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).
5. El predio en estudio se localiza al norte de la Ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, con acceso a través de un camino ejidal parcialmente urbanizado, el cual se comunica la Carretera Federal 57 (en una sección actualmente denominada Paseo de la República), vialidad primaria urbana de carácter regional sobre la que se han establecido de manera gradual actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al servir como una vía de enlace entre la zona norte de la ciudad y la zona sur, y dado que se ha habilitado con infraestructura vial que considera carriles laterales de acceso a dichos predios, en una zona con proyectos de heterogéneos de alta intensidad en proceso de desarrollo, a la cual se va dotando de los servicios de infraestructura, ampliando su cobertura a medida que ejecuta los proyecto.

Por lo anterior el promotor debe solucionar lo relativo a las vías de acceso al predio y su comunicación hacia la carretera Querétaro - San Luis Potosí, para integrarse a la estructura vial existente, dotando al camino ejidal, previa anuencia del ejido, de las obras de urbanización y servicios necesarios para su correcto funcionamiento, conforme a los lineamientos que le señale la secretaría de Movilidad.

6. Así mismo se hace notar que al interior del predio en estudio, se observa el paso de un dren hacia el cual concurren escurrimientos pluviales de la zona, y que se continúa entre diversos predios de la zona, entre los que se tiene considerado el predio en estudio, por lo que el promotor deberá coordinarse con la Dirección Estatal de Infraestructura para definir su ubicación dentro del predio, y que no se podrá incluir para el proyecto, presentando los estudios hidráulicos y geotécnicos que le requieran, a fin de verificar los alcances del proyecto ejecutivo de dicha infraestructura, así como del sistema de conducción de agua potable y alcantarillado, observando las restricciones y en su caso obras de infraestructura que el promotor deberá realizar para canalizar los escurrimientos pluviales referidos.
7. De acuerdo con la petición por el promotor, se pretende instalar en el predio, un Centro Educativo del Nivel Superior, con lo que se busca apoyar en el desarrollo urbano de la zona con la incorporación de servicios educativos, con lo que se consideran actividades educativas a nivel universitario, sin presentar información respecto a la capacidad de alumnado y personal a laborar en el sitio, así como un proyecto para analizar la distribución de las edificaciones y sus condiciones de espacios y dotación de áreas de estacionamiento al interior del inmueble, el cual deberá garantizar el cumplimiento a los requerimientos normativos y a lo señalado en el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

Lo anterior dado que se encuentra en una zona en proceso de desarrollo con diversos fraccionamientos, de acuerdo con los planteamientos estratégicos que se establecen en los instrumentos de planeación urbana vigentes, complementario a los comercios y servicios de mediana y alta intensidad establecidos en la zona, los cuales son colindantes al poniente en una zona con zonificación secundaria para Comercio y Servicios, considerando además la conexión que tiene la carretera a San Luis Potosí con el resto de la ciudad y en específico con la zona de Juriquilla, con un servicio con cobertura a nivel de Sucentro Urbano, dada su cercanía con una vialidad de tipo regional, sin que se altere la vitalidad en zonas habitacionales.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que la Parcela 126 Z-6 P1/1 cuenta con acceso directo a través de carriles laterales a la Carretera Federal 57, contando con carpeta de rodamiento en buen estado de conservación, desarrollada a base de carpeta asfáltica, adicionalmente se observa que en una de las colindancias del predio corre en sentido norte – sur un dren pluvial, así mismo se observó que la parcela en estudio se encuentra actualmente libre de construcción alguna, observando únicamente la presencia de vegetaciones densas como arbustos, cactáceas, árboles y matorrales, así mismo, en la zona se cuenta con servicios e infraestructura, a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, de igual manera se cuenta con el servicio de transporte público continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente viable** el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a uso Comercial y Servicios (CS) para la parcela 126 Z-6 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 10,973.329m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de autorizarse la modificación al uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor deberá garantizar el acceso al predio, a través de una vialidad pública reconocida por el municipio, dotándola de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para la integración del predio a la estructura vial de la zona, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras y correrán por cuenta del propietario del predio.
- Realizar los trabajos técnicos necesarios para definir la sección del predio que ocupa el dren pluvial que pasa por el predio, así como los estudios hidráulicos o hidrológicos avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar inundaciones en la zona, donde se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- 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.
- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- 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.

- A fin de que el H. Ayuntamiento de Querétaro autorice el cambio de uso de suelo, el promotor debe garantizar la cobertura del pago del impuesto predial del año en curso para el predio en estudio.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/247/2018, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad 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.”

9. Mediante oficio SAY/DAI/248/2017 de fecha 19 de febrero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

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

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, para el predio identificado como Parcela 126 Z-6 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 22 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, para el predio identificado como Parcela 126 Z-6 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El Cambio de Uso de Suelo descrito en el punto que antecede, se autoriza únicamente para llevar a cabo el desarrollo de un proyecto de equipamiento educativo nivel superior.

TERCERO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, así como las que emita la Secretaría de Movilidad; debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito” a través de su Representante Legal...”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento "Valle Comercial", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

"HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento “Valle Comercial”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. El 06 de marzo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión Identificado con el Número “1530” de Banco Actinver, identificado como “Valle Comercial”, mediante el cual solicitó el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento “Valle Comercial”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente **081/DAI/2018**.

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

10.1 Escritura Pública número 34,653 (treinta y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres), del 28 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 6, de esta Demarcación Notarial, consistente en la constitución del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, identificado con el número 1530, “Valle Comercial”.

10.2 Escritura Pública número 50,084 (cincuenta mil ochenta y cuatro), del 23 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 24, de esta Demarcación Notarial, consistente en la Venta Provisional de Lotes de Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Valle Comercial”.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/540/2018, el 27 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento “Valle Comercial”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez; Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios identificado con el número 1530 de Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, solicita el incremento de densidad de población para el predio ubicado en Avenida Palma Canaria lote 2 de la manzana 5, del Fraccionamiento Valle Comercial, con superficie de 2,399.472 m², y clave catastral 14 01 001 22 237 002; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior derivado del interés del promovente de establecer en el predio en estudio un desarrollo para usos mixtos: habitacional y actividades comerciales y/o de servicios complementarios, con 46 viviendas y una altura de 30 metros en sus edificaciones.

2. Mediante escritura 34,653 de fecha 28 de mayo de 2014, documento pasado ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 6 de la demarcación notarial del Querétaro, se hace constar el contrato de Fideicomiso de administración para desarrollos inmobiliarios, con derecho de reversión, identificado con el número 1,530, ‘Valle Comercial’, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el apartado de Constitución de Fideicomiso de Administración en los Folios Inmobiliarios: 00203856/0002, 00210479/0002 de fecha 26 de septiembre de 2014.

3. Se acredita la propiedad del lote 2 de la manzana 5, ubicado en Avenida Palma Canaria, Fraccionamiento Valle Comercial, mediante escritura número 50,084, de fecha 23 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 24, de la demarcación notarial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio 00560161/0001, de fecha 21 de abril de 2017.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 2 de la manzana 5, ubicado en Avenida Palma Canaria, Fraccionamiento Valle Comercial, cuenta con una superficie de 2,399.472 m²

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de

marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado 'La Sombra de Arteaga' con fecha 1º de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha de 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo número 013/0002, el cual indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional y de Servicios, con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S).

5. Con base al uso asignado y referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201601679 de fecha 22 de marzo de 2016, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional y servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S).

Adicionalmente, se señala que con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2015, en el que se autorizó el cambio de uso de suelo de habitacional y servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S), a habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. y Servicios para el predio en que se llevó a cabo el fraccionamiento Valle Comercial; se dictamina factible la ampliación del dictamen de uso de suelo DUS201505605, emitido en agosto de 2015, para el predio con superficie de 61,125.21 m², del cual se desprende el lote 2 de la manzana 5, ubicado en Avenida Palma Canaria, Fraccionamiento Valle Comercial en estudio, lo anterior para ubicar un fraccionamiento habitacional, comercial y de servicios con 380 viviendas.

6. El fraccionamiento Valle Comercial corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial, ubicado en la zona noreste de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, colindando al norte con la delegación Santa Rosa Jáuregui, fraccionamiento que cuenta con dos accesos, uno que se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra y otro de los accesos se genera a través de la Carretera Federal 57 (lateral de Paseo de La República), incorporado a una zona en que se ubican los fraccionamientos Valle de Juriquilla y Juriquilla Santa Fe, con características similares de desarrollo en donde predomina la vivienda de tipo residencial, tanto en lotes para uso unifamiliar como en macrolotes con uso Condominal en sus modalidades de condominios horizontales y/o verticales, interconectados a partir de vialidades primarias como el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y el denominado Paseo de la República, vialidades de carácter metropolitano y regional, en las que predominan actividades comerciales, de servicios y habitacionales de alta intensidad, y que han permitido el desarrollo de proyectos habitacionales en diferentes modalidad con uso intensivo de suelo.

7. Respecto a la petición del promotor, señala que pretende desarrollar un proyecto de uso mixto con 46 viviendas, siendo que acuerdo con la distribución de viviendas del fraccionamiento en el plano de lotificación autorizado, actualmente tiene asignado el desarrollo de su proyecto con 30 viviendas, para lo cual se hacen las siguientes consideraciones:

Conforme a la densidad de población neta de 300 Hab./Ha. asignada al fraccionamiento, dado que el predio cuenta con una superficie de 2,399.427 m², estaría en posibilidad de desarrollar 14 viviendas, por lo que para llevar a cabo las 46 viviendas solicitadas, requeriría de una densidad de población neta de 950 hab./ha.

8. En lo que refiere a la altura de sus edificaciones, en su escrito informa que su proyecto considera edificios verticales con una altura de 30 metros, para lo cual no presenta una propuesta para verificar su cumplimiento con los lineamientos del dictamen de altura que le permite el citado instrumento de población urbana, por lo que para su desarrollo no lo exime de cumplir con los parámetros de remetimientos laterales y posteriores que dicha norma indique, así como con el resto de los parámetros de la normatividad por zonificación.

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio en cuestión está libre de construcción, se encuentra en una zona en proceso de desarrollo, contando con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica, adicionalmente cuenta con banquetas angostas y guarniciones existiendo en el fraccionamiento infraestructura a nivel red hidráulica, sanitaria y red eléctrica.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera viable el Incremento en la densidad de población neta a 950 hab/ha, así como la autorización para el desarrollo de proyectos verticales con una altura máxima de construcción de 30 metros, para el predio ubicado en Avenida Palma lote 2 de la manzana 5, del Fraccionamiento Valle Comercial, con superficie de 2,399.472 m², y clave catastral 14 01 001 22 237 002; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para el desarrollo de un proyecto de usos mixto, habitacional y comercial con 46 viviendas, por lo que en caso de que el Ayuntamiento autorice lo solicitado se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, 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, los parámetros de la normatividad por zonificación del plan parcial referido y del 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.

- Presentar ante la dirección de Desarrollo Urbano la solicitud del Dictamen de Altura Máxima de Construcción, a fin de definir los parámetros y restricciones de construcción que deberá cumplir en su proyecto, con la altura autorizada.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Toda vez que no se solicita la modificación de los parámetros normativos, le serán aplicados los del uso Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., que considera la tabla de normatividad por zonificación, uso de suelo que fue otorgado por el H. Ayuntamiento a la poligonal origen del fraccionamiento, mediante Sesión de Cabildo de fecha 27 de enero de 2015.
- 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 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. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, el 14 de mayo del 2018, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEMOV/2018/0799**, bajo el Folio número **ETM/055/2018**, relativa al Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento “Valle Comercial”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se ubica en una zona en proceso de desarrollo, colindante con el fraccionamiento denominado “Valle de Juriquilla”, el cual, en su mayoría es de uso habitacional, con presencia de viviendas unifamiliares de 2 niveles y torres de departamentos de hasta 12 niveles.

La red peatonal de la zona actualmente no se encuentra construida y/o habilitada en su totalidad y de acuerdo al proyecto de lotificación presentado por el solicitante, frente al predio está proyectada una vialidad con banquetta con sección de 2.00 metros, no obstante, se observa que parte de dicha sección es ocupada por una guarnición tipo pecho de paloma, por lo que la franja de circulación efectiva tiene sección de 1.50 metros, la cual es igual a la óptima para permitir la accesibilidad universal. Existe infraestructura ciclista dentro del radio de influencia del predio consistente en una ciclovía de transporte confinada sobre ambas aceras de la Carretera Federal No. 57 Querétaro-San Luis Potosí con 1.80 metros de sección promedio, la cual se extiende por 6.0 kilómetros, desde el puente de acceso a Jurica hasta la Av. Real de Juriquilla. Toda vez que dicha ciclovía se ubica dentro de la sección de la banquetta, representa riesgos para los viajes ciclistas por la presencia de accesos vehiculares de los predios que se encuentran sobre dicha vialidad, asimismo a lo largo de la misma no se observan cruces ciclistas seguros.

La red de transporte público metropolitano de la zona cuenta con baja accesibilidad y conectividad, debido a que solamente se ubica un paradero dentro del radio de influencia peatonal del predio, dicho paradero únicamente conecta con dos rutas del sistema de transporte público metropolitano, las cuales tienen muy baja cobertura de la zona urbana, por lo que es necesario realizar trasbordos que influyen en el tiempo y calidad de los viajes. Sobre la red vehicular de la zona, las vialidades del fraccionamiento donde se ubica el predio se encuentran construidas, no obstante aún no están habilitadas para el tránsito vehicular, dichas vialidades se conectan con otras de jerarquía metropolitana, como lo son la Carretera Federal No. 57 Querétaro-San Luis Potosí y el Anillo Vial Fray Junípero Serra, y con vialidades proyectadas con jerarquía secundaria que aun no se encuentran completamente construidas y/o habilitadas.

En materia de riesgos, se determina que la totalidad del predio se ubica en una zona con riesgo de inundación asociado a la temporada de lluvias, lo cual deberá ser considerado para el desarrollo de cualquier proyecto, para así garantizar un bajo impacto hidrológico.

A fin de cumplir con lo anterior, el solicitante deberá presentar Estudio Hidrológico, de conformidad con los parámetros y especificaciones técnicas que determine la Comisión Estatal de Aguas.

Toda vez que la altura solicitada es mayor a la permitida por la zonificación secundaria de la zona, y dado que en la colindancia poniente existen viviendas de dos niveles de altura, toda construcción realizada al interior del predio deberá garantizar la ventilación y acceso a luz natural de las construcciones en predios contiguos y evitar la proyección de sombras en las mismas, para lograr lo anterior, **cualquier edificación que se construya al interior del predio deberá respetar una restricción mínima de 4.00 metros sobre las colindancias norte, sur y oriente** (frontal y laterales), con frente a la Av. Palma Canaria, mientras que **para la colindancia poniente** (posterior), **la restricción será de al menos 8.00 metros.**

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE** la solicitud realizada por el C. Rubén Pozas Gutiérrez, apoderado legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con derechos de reversión, identificado con el número “1530” “VALLE COMERCIAL”, quien solicita modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, consistente en el incremento de densidad de hasta 626 habitantes por hectárea a hasta 960 habitantes por hectárea e incremento de la Altura Máxima Permitida de hasta 10.50 metros a hasta 30.00 metros, para construir 46 viviendas al interior del predio identificado como Lote 2 Manzana 5, ubicado en Av. Palma Canaria S/N, Fraccionamiento Valle Comercial, Delegación Félix Osores Sotomayor, Querétaro.

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

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

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

14. 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.”

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 Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento “Valle Comercial”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 16, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el Lote 2, Manzana 5, del Fraccionamiento “Valle Comercial”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 los estudios técnicos citados en el Considerando 12 y 13, 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 Félix Osores Sotomayor y notifique al Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión Identificado con el Número "1530" de Banco Actinver, identificado como "Valle Comercial", a través de su Representante Legal."

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 24 de abril de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que Se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación referente a la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS, para el predio identificado como parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, 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. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación referente a la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS, para el predio identificado como parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
8. Mediante escrito de fecha 1 de marzo de 2018 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, la petición realizada por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, en su carácter de Representante del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con

Derecho de Reversión, Identificado con el número 3284” “Mirador Towers”, mediante el cual solicita el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación referente a la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS, para el predio identificado como parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, acreditando la propiedad del predio mediante escritura pública número 20,848 de fecha 08 de diciembre de 1980, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, en ese entonces Notario Público Titular a la Notaría 31No. 34 de la ciudad de Querétaro.

9. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/DAI/566/2018 de fecha 03 abril de 2018 solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado, por lo que dicha Secretaría, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, remitió la opinión técnica **066/18**, relativa al Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación referente a la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS, para el predio identificado como parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, Identificado con el Número “3284” “Mirador Towers”, solicita el cambio de densidad de población de uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios, así como la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización del Suelo a 4.00, y el incremento de altura máxima de construcción a 76.00 metros, para una fracción con una superficie de 39,750.00 m2 del predio identificado como Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, identificado con clave catastral 14 01 001 16 924 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, derivado del interés del promovente, de llevar a cabo un proyecto integral, que considera 6 edificaciones verticales en donde se pretende llevar a cabo un proyecto integral, que considera el uso habitacional con 363 viviendas, así como el uso comercial y de servicios para ubicar oficinas, desarrollando edificaciones con una altura máxima de 76 metros y/o 19 niveles.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, identificado con clave catastral 14 01 001 16 924 001, a favor del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, Identificado con el número “3284” “Mirador Towers”, mediante escritura 54,257 de fecha 29 de diciembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público adscrito a la Notaría Pública Número 24 de esta demarcación notarial, escritura que no presenta inscripción ante el Registro Público de la propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento para dar seguimiento al trámite solicitado. De conformidad con lo señalado en la citada escritura de propiedad, se considera una superficie de 39,750.00 m², del predio identificado como Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Josefa Vergara y Hernández de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio se ubica en una zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. El predio en estudio se encuentra en la zona poniente de la ciudad, en las inmediaciones de los límites de los Municipios de Querétaro y El Marqués, con acceso a través de la Antigua carretera México-Querétaro (actual Avenida Constituyentes), en una sección vial en proceso de ampliación y rehabilitación de su estructura vial y ampliación de carriles y modernización, con que se pretende atender el incremento del flujo vehicular en la zona, con conexión hacia la autopista México – Querétaro, a la que se considera como una vialidad primaria urbana, que da acceso a diversos fraccionamientos como Cuesta Bonita con el colinda al sur, el cual corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio a medio alto en el que predomina la vivienda con una densidad de población de 200 hab./ha. (H2), similar a la de los fraccionamientos colindantes Pedregal de Vista Hermosa, Vista, y al norte se localiza el fraccionamiento Milenio III, en el que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio, con proyectos en condominio que cuentan con densidad de población similar a la pretendida. Para el desarrollo del proyecto, el promotor deberá garantizar la dotación de la infraestructura al frente de su predio como alumbrado público, así como verificar la cobertura de servicios que se requieren para el desarrollo del proyecto propuesto, tales como agua potable, drenaje, alcantarillado y pluvial, con obras consideradas en el dictamen de impacto vial que emita la Secretaría de Movilidad.

5. Se hace notar que el predio en estudio corresponde a un área que fue explotada como banco de materiales y posteriormente fue rellenado con material de desecho, estando actualmente cubierto hasta el nivel de banquetta, en base a lo cual por las características del material de relleno sus cualidades para construcción con edificaciones para uso urbano se ven limitadas, por lo que para llevar a cabo el proyecto pretendido, es necesario se presenten los estudios geotécnicos y de mecánica de suelo necesarios para garantizar la estabilidad de las construcciones y del proyecto que se pretende llevar a cabo, el cual debe ser validado por un perito responsable, experto en la materia.

6. Respecto al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el promotor presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, en el que considera seis edificaciones verticales, con usos mixtos de tipo habitacional, comercial y de servicios, para lo cual y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento al terreno, para su desarrollo considera parámetros mayores a los establecidos en la tabla de normatividad por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad respecto a la modificación de los Coeficientes de Utilización y de Ocupación de Suelo, así como a la altura máxima de construcción permitida, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.65	+ 0.05
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	4.0	+2.2
Altura Máxima	10.5 metros	76.00 metros	65.5 metros

Adicionalmente solicita se eliminen las restricciones de construcción en los desplantes.

7. Para lo anterior considerando el uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. asignado al predio y la superficie de 39,750m² con que cuenta, actualmente está en posibilidad de desarrollar un proyecto con 159 viviendas, sin embargo con la densidad de población de 400 hab./ha. solicitada, el promotor estaría en posibilidad de desarrollar hasta 318 viviendas en el predio, lo que equivale a un incremento de 159 viviendas en el sitio, lo que equivale a un incremento de 563 viviendas adicional, además de la superficie comercial y de servicios que le permita la normativa por zonificación.

8. De visita al sitio se observó que carpeta asfáltica de la vialidad al frente del predio se encuentra en mal estado de conservación, sin banquetas al frente del predio, el cual se encuentra libre de construcción, contando el predio con una pendiente descendente en sentido norte a sur, no observando la existencia de servicios en el sitio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera Viable el cambio de densidad de población de uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios, así como la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización del Suelo a 4.00, y el incremento de altura máxima de construcción a 76.00 metros, para una fracción con una superficie de 39,750.00 m² del predio identificado como Parte Oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, identificado con clave catastral 14 01 001 16 924 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de así considerarlo el H. Ayuntamiento, no obstante de considerar viable lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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 pública.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de las licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo sus proyectos, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad aplicable, para lo cual, debe presentar los recibos de pago cubiertos, respecto a lo autorizado, así como

las publicaciones tanto en gaceta municipal como en Sombra de Arteaga, respecto a la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo.

- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las obras y medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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 geotécnicos y de mecánica de suelo necesarios para garantizar la estabilidad de las construcciones y del proyecto que se pretende llevar a cabo, el cual debe ser validado por un perito responsable, experto en la materia.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del pase de caja de derechos, 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 le sea otorgada la certificación de autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado la Modificación de la Normatividad.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.”

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 nueve del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2744/2018 de fecha 18 de abril de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“ARTÍCULO 38.

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

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

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población a 400 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación referente a la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS, para el predio identificado como parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda

de Carretas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril del 2018, en el punto 4, apartado V, inciso 22, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación referente a la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS, para el predio identificado como parte oriental de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Ex Hacienda de Carretas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de acuerdo a la Opinión Técnica 066/18, referida en el considerando 9 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 9 nueve del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo de la 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.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Protección Civil, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, Identificado con el número 3284” “Mirador Towers”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de Abril del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 hab./ha., para una fracción de la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual señala:

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

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

1. El artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios del uso de suelo y cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo al uso y a la densidad de un predio.
4. En atención a la solicitud realizada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, del cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), a Uso Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente **259/DAI/2015**.
5. Se acredita la propiedad de la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 73,406.54 m², a favor del C. Alejandro Zendejas Hernández, mediante Título de Propiedad 000000007159, emitido con fecha 1 de octubre de 2012, por el Lic. José E. Ledesma Barragán, Delegado del Registro Agrario Nacional.
6. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, cuyo titular era en ese entonces el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a la petición del interesado.
7. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la C.P. María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa a la solicitud del cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 hab./ha., para la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

Antecedentes:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, solicita el Cambio de Uso de suelo de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a uso de suelo Comercial y Servicios (CS), para la parcela 249 Z-Z P 1/1, con superficie de 73,406.54 m², ubicada en el Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio.

Lo anterior toda vez que el promovente manifiesta su interés en dar un mayor aprovechamiento a su propiedad, debido a su ubicación, generando un proyecto para uso mixto de tipo habitacional con densidad de población de 600 hab./ha con uso comercial y servicios.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 73,406.54 m², a favor del C. Alejandro Zendejas Hernández, mediante Título de Propiedad 000000007159, emitido con fecha 1 de octubre de 2012, por el Lic. José E. Ledesma Barragán, Delegado del Registro Agrario Nacional, documento que se presenta sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado mediante Acuerdo de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002; se observó que una fracción con superficie aproximada de 70,435.07 m², de la parcela 249 Z-Z P ½ del Ejido Jurica, cuenta en con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) sobre vialidad primaria con zonificación de Corredor Urbano (CoU) y una fracción localizada al oriente del predio con superficie aproximada de 2,971.07 m² se encuentra en una zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), observando el paso de un escurrimiento pluvial longitudinal, que corre a partir de su colindancia nororiente con dirección a la colindancia surponiente de la misma.

4. De consulta al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, la fracción con superficie aproximada de 70,435.07 m² se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política es urbana, y el resto con superficie aproximada de 2,971.07 m², ubicada al oriente de la parcela, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental 63, denominada Peña Colorada, cuya política es de protección.

5. La parcela 249 Z-Z P ½ del Ejido Jurica, se localiza al norte de la ciudad con acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad con seis carriles desarrollados en ambos sentidos de circulación cercana en su intersección con la carretera Federal 57, siendo que para la incorporación del predio a través de la misma, se debe obtener el alineamiento carretero de la Comisión Estatal de Caminos, así como obtener el dictamen de impacto vial correspondiente emitido por la Secretaría de Movilidad.

Se hace notar que la zona en que se encuentra la Parcela se encuentra en proceso de desarrollo, con proyectos de mediana y alta intensidad que comprenden desarrollos mixtos de tipo habitacional, comerciales y de servicios, contando con una baja ocupación, los cuales se concentran en las áreas colindantes al distribuidor vial de la carretera Federal 57 hacia la zona de Juriquilla hacia el poniente, y a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que guarda un carácter metropolitano y que sirve de enlace entre la zona sur de la ciudad con la zona oriente y norte de la misma.

6. En lo que se refiere a los servicios de Infraestructura, si bien al frente del predio se cuenta con alumbrado público, no se observa la existencia de infraestructura hidráulica o sanitaria, estando la cobertura más cercana al suroeste sobre Carretera 57, por lo que el promotor deberá dotar de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, conforme a los lineamientos que le indiquen las dependencias correspondientes, en el que se incluyan banquetas al frente del predio y alumbrado en la zona.

7. Respecto a la petición del promotor, es de destacar que previamente solicito al Ayuntamiento el cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para la fracción con superficie aproximada de 70,435.07 m² de la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, presentando un replanteamiento a su solicitud inicial para la modificación a uso de suelo a Comercio y Servicios, que corresponde a una zonificación secundaria que le permitiría genera un desarrollo habitacional con densidad de población de 600 hab./ha, mezclado con comercio y servicios de alta intensidad, sin que presente una propuesta de su proyecto para su estudio.

Para lo anterior considerando el uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. asignado al predio y la superficie de 70,435.07 m² con que cuenta, actualmente está en posibilidad de desarrollar un proyecto con 282 viviendas, sin embargo con la densidad de población de 600 hab./ha. solicitada, el promotor estaría en posibilidad de desarrollar hasta 845 viviendas en el predio, lo que equivale a un incremento de 563 viviendas en el sitio, lo que equivale a un incremento de 563 viviendas adicional, además de la superficie comercial y de servicios que le permita la normativa por zonificación.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, encontrándose libre de construcción, contando en su interior con vegetación a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y árboles diseminados en su interior. En la zona no se observa la existencia de infraestructura urbana como red sanitaria, hidráulica y/o eléctrica. La instalación más cercana, se encontró al poniente del predio sobre la carretera federal 57.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de suelo de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a uso de suelo Comercial y Servicios (CS), para una fracción con superficie de 70,435.07 m² de la parcela 249 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio, para el desarrollo de un proyecto de uso mixto que incluye el uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha., de así considerarlo el H. Ayuntamiento y en caso de que se autorice el cambio de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el proyecto que se pretenda llevar a cabo, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como lo correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio.
- Previo a obtener las licencias correspondientes, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Debe respetar y conservar la superficie el resto del predio con superficie aproximada de 2,971.07 m² de la parcela que se encuentra en zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y que forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental 63 denominada Peña Colorada, cuya política es de protección de conformidad con lo señalado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, para lo cual debe presentar un plano georeferenciado ante la dirección de desarrollo urbano para definir con precisión la superficie que corresponda para su desarrollo y que cuenta con uso de suelo urbano o susceptible de desarrollo), debiendo considerar en su proyecto una franja de diez metros de construcción con respecto a la referida área de conservación.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el paso del escurrimiento pluvial que atraviesa a la parcela, no afecte el proyecto a desarrollarse, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- El promotor debe obtener las autorizaciones correspondientes de parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, ejecutando a su costa las obras necesarias para realizar la incorporación y desincorporación a la parcela a través del Anillo Vial Fray Junípero Serra, debiendo obtener el alineamiento vial, y llevar a cabo a su costa de las obras que le sean impuestas, incluyendo la dotación de los servicios de infraestructura que requiera para su proyecto, que incluye dotación de banquetas y luminarias al frente de su predio.
- Se debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que le fueron impuestas al propietario, en el dictamen de uso de suelo DUS201502488 de fecha 6 de julio de 2015, debiendo presentar previo a llevar cualquier trámite ante la autoridad, el cumplimiento de las obligaciones impuestas.
- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto. debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- A fin de mitigar el impacto ambiental que el proyecto pudiese generar en el sitio, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la

dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para llevar a cabo su proyecto a desarrollar en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya al uso o destino asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente a la fracción del predio referida, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que 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."

8. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/712/2017, de fecha 10 de abril del 2017 a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, sea emitida la opinión técnica correspondiente.

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

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 19, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Uso Comercial y de Servicios con Densidad de Población de 600 hab./ha, para una fracción de la Parcela 249 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el considerando 7 siete 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, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro 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 Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Se autoriza al promotor como parte de la aprobación del Cambio de Uso de Suelo, donar la superficie aproximada de 2, 971.07 m² misma que se encuentra en una Zona de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE), que forma parte de la Unidad de

Gestión Ambiental 63 denominada Peña Colorada, en favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA). Polígono que será tomado como válido el resultante de los trabajos técnicos correspondientes para delimitarlo con exactitud, mismos que serán a costa del promotor, quien será responsable de que éstos se lleven a cabo.

Así mismo no omito informar que dicha donación será tomada en cuenta para futuros desarrollos.

QUINTO. Una vez establecida la superficie a donar por parte del promotor a favor del Fideicomiso para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), el promotor deberá tramitar ante ventanilla única de gestión el trámite de subdivisión de predios de donde se desprende la fracción a donar.

SEXTO. Se instruye al promotor para que a su costa y en coordinación con FIQMA lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización de la Donación, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad, la protocolización y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, hecho lo cual deberá remitir una copia certificada de la escritura pública a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. Se instruye 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.

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 "La Sombra de Arteaga", en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del promotor.

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

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 de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Movilidad, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA) y notifique al Ing. Alejandro Zendejas Hernández, propietario del inmueble."

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. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Conjunto Parnelli, 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 "**VALLE K**" ubicado en avenida La Cantera No.2550 K Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro. al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1794/2014 de fecha 05 de mayo de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 82 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente, DDU/COU/FC/2202/2014 de fecha 03 de junio de 2014, 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 "**VALLE K**" ubicado en avenida La Cantera No.2550 K Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro. 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 \$61367.13 (Sesenta y un mil trescientos sesenta y siete pesos 13/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-770059 de fecha 18 de junio de 2014, 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 28 de enero de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Valle K.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Valle K" de fecha 11 de marzo de 2016, signada por Comisión Estatal de Aguas, 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 "**VALLE K**" ubicado en avenida La Cantera No.2550 K Delegación Felipe Carrillo Puerto 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 25 de enero de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por la Asociación Vecinos Valle K, A.C, el C. Jose Gerardo Lazcano Zepeda, Presidente de Vecinos Valle K, A.C. y el C. Luis Arturo Contreras Ruiz, Tesorero de la Asociación y por parte de la empresa Conjunto Parnelli S.A. de C.V. el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, 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 **Valle K** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente DDU/COU/FC/2202/2014 de fecha 03 de junio de 2014, 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

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Conjunto Parnelli, 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 "**VALLE H**" ubicado en Avenida la Cantera No.2550-H, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro. al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número CIN201200088 de fecha 05 de septiembre de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 69 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente, DDU/COU/FC/3229/2016 de fecha 29 de octubre de 2012, 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 "**VALLE H**" ubicado en Avenida la Cantera No.2550-H, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, 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 \$58676.84 (Cincuenta y ocho mil seiscientos setenta y seis pesos 84/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1533297 de fecha 13 de noviembre 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 13 de marzo de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Gerardo Gutiérrez Ruiz, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Fraccionamiento Arboledas Residencial (condominio H, E-10).*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Valle H" de fecha 11 de marzo de 2016, signada por Comisión Estatal de Aguas, 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 "**VALLE H**" ubicado en Avenida la Cantera No.2550-H, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto 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 19 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 H, A.C, la C. Alejandra Martínez Guerrero, Presidente de la Asociación Condominio H, A.C. y la C. Ana Jesica Martínez Guerrero, Secretaria de la Asociación y por parte de la empresa Conjunto Parnelli S.A. de C.V. el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, 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 **Valle H** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente DDU/COU/FC/3229/2016 de fecha 29 de octubre de 2012, 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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**CAMPANARIO DE SANTA CLARA**”, perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Campanario de la Capilla sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**97 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 26,075 de fecha 30 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Publica número 33, de esta demarcación notarial, se formaliza el contrato de compraventa a favor de Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, del predio identificado como el Sector XIII, aun en Breña, denominado Campanario de Santa Clara, perteneciente a la Zona III, denominada Campo de Golf, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, con una superficie de 153,527,138 m², pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

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

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

4. Mediante oficio DDU/CPU/FC/2111/2011, de fecha 19 de mayo de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominal habitacional denominada “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE SANTA CLARA**.

5. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, con expediente número 24/12, de fecha 12 de junio de 2012, se emitió la Modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominal habitacional denominada “Hacienda El Campanario”, Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Nomenclatura de las vialidades Paseo de los Claustros en el tramo que da acceso a la Zona IV Claustros Hacienda El Campanario y la Zona V La Cañada y La Mesa, Avenida El Campanario en el tramo que da acceso al Sector X Campanario de Santo Domingo, y Campanario de la Trinidad, vialidad que da acceso a los Sectores XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, pertenecientes a la Zona III Club de Golf del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Hacienda El Campanario”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE SANTA CLARA**.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/CPU/FC/940/2013 de fecha 11 de abril de 2013, emitió la Revisión del Proyecto de Relotificación, relativo a la modificación de la Unidad Condominal denominada “Hacienda El Campanario”, ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debido a la fusión de predios emitida por la misma dependencia mediante la Licencia con folio FUS201300017, de fecha 25 de enero de 2013, en la que se adiciona una superficie de 24,166.529 m2 correspondiente al Hoyo 7 del Campo de Golf, al Condominio Campanario de la Trinidad, Sector Condominal XV, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE SANTA CLARA**.
7. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio folio SSPM/DGM/IV/2028/12, de fecha 24 de abril de 2013, informa que el proyecto Nuevo Acceso Vial al Fraccionamiento denominado Hacienda el Campanario, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, ha cumplido con las acciones de mitigación indicadas en el oficio SSPM/DT/IT/069/04, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE SANTA CLARA**.
8. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número BOO.921.01.3156 de fecha 15 de abril de 2015, referente al Título de Concesión número 08QRO104937/12HMDL12 otorgado para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales Subterráneas, para uso Público Urbano, a través de dos pozos ubicados en el predio denominado Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE SANTA CLARA**.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201706270** autorizado en fecha 08 de junio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote XIII, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 153,527.14 m², noventa y siete (97) viviendas en régimen de condominio.
10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto para la red eléctrica de media tensión subterránea y alumbrado subterráneo, para el Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Condominio XIII, del Municipio de Querétaro.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700090** de fecha 16 de octubre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**CAMPANARIO DE SANTA CLARA**”, ubicado en calle Campanario de la Capilla sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**97 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
12. La empresa Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., mediante oficio folio HCA-09.18 de fecha 12 de enero de 2018, emite el Visto Bueno a los proyectos presentados para las redes hidrosanitarias (pluvial, potable y sanitaria), en relación al Condominio XIII Campanario de Santa Clara, ubicado en Hacienda El Campanario, en la Delegación Villa Cayetano Rubio en esta ciudad.
13. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; del que se celebra un Convenio entre Gobierno del Estado, Municipio de Querétaro, Municipio del Marqués y la sociedad denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., de fecha 21 de abril de 1993, en la cual los municipios autorizan para que la empresa compre una superficie de 81,809.13 m², correspondiente al área de donación que se debía transmitir en su favor, por concepto de equipamiento urbano derivado de las autorizaciones para desarrollar el fraccionamiento. Así mismo mediante escritura pública número 32,693, de fecha 08 de diciembre de 2016 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría No. 33, de esta ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el folio 00211473/006, 00211597/0005, 00557409/0002, de fecha 15 de marzo de 2017, se llevó a cabo la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies complementarias, por concepto de equipamiento urbano y vialidad de dicho Fraccionamiento.
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 **CAMPANARIO DE SANTA CLARA**, la cantidad de \$11,061.54 (Once mil sesenta y un pesos 54/100 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 **CAMPANARIO DE SANTA CLARA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 27,505,096.81	x1.875%	\$ 515,720.57
Total			\$ 515,720.57

(Quinientos quince mil setecientos veinte 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 el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "**CAMPANARIO DE SANTA CLARA**", perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Campanario de la Capilla sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**97 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la inscripción de la escritura pública número 26,075, descrita en el Considerado 1.
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 vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "**CAMPANARIO DE SANTA CLARA**", perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Campanario de la Capilla sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**97 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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

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

TERCERO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la inscripción de la escritura pública número 26,075, descrita en el Considerado 1.

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, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 07 DE FEBRERO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**”, perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Paseo De Los Claustros sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**87 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 26,073 de fecha 30 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00294025/0007, de fecha 08 de marzo de 2017, se formaliza el contrato de compraventa a favor de Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, del predio identificado como el Sector XXII, Campanario de Capuchinas, perteneciente a la Zona IV, denominada Claustros Hacienda El Campanario, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, con una superficie de 120,883.108 m².

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

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

4. Mediante oficio DDU/CPU/FC/2111/2011, de fecha 19 de mayo de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominal habitacional denominada “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**.

5. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, con expediente número 24/12, de fecha 12 de junio de 2012, se emitió la Modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominal habitacional denominada “Hacienda El Campanario”, Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Nomenclatura de las vialidades Paseo de los Claustros en el tramo que da acceso a la Zona IV Claustros Hacienda El Campanario y la Zona V La Cañada y La Mesa, Avenida El Campanario en el tramo que da acceso al Sector X Campanario de Santo Domingo, y Campanario de la Trinidad, vialidad que da acceso a los Sectores XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, pertenecientes a la Zona III Club de Golf del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Hacienda El Campanario”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/CPU/FC/940/2013 de fecha 11 de abril de 2013, emitió la Revisión del Proyecto de Relotificación, relativo a la modificación de la Unidad Condominal denominada “Hacienda El Campanario”, ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debido a la fusión de predios emitida por la misma dependencia mediante la Licencia con folio FUS201300017, de fecha 25 de enero de 2013, en la que se adiciona una superficie de 24,166.529 m2 correspondiente al Hoyo 7 del Campo de Golf, al Condominio Campanario de la Trinidad, Sector Condominal XV, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**.
7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio folio SSPM/DGM/IV/2028/12, de fecha 24 de abril de 2013, informa que el proyecto Nuevo Acceso Vial al Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, ha cumplido con las acciones de mitigación indicadas en el oficio SSPM/DT/IT/069/04, en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**.
8. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número BOO.921.01.3156 de fecha 15 de abril de 2015, referente al Título de Concesión número 08QRO104937/12HMDL12 otorgado para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales Subterráneas, para uso Público Urbano, a través de dos pozos ubicados en el predio denominado Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye el Condominio **CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201704329** autorizado en fecha 18 de mayo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote XXII, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 120,883.108 m², ochenta y siete (87) viviendas en régimen de propiedad en condominio.
10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto para la red eléctrica de baja tensión subterránea, media tensión subterránea y alumbrado subterráneo, para el Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Condominio XXII, del Municipio de Querétaro.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700089** de fecha 1º de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**”, ubicado en calle Paseo De Los Claustros sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**87 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
12. La empresa Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., mediante oficio folio HCA-096.17 de fecha 16 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno a los proyectos presentados para las redes hidrosanitarias (pluvial, potable y sanitaria), en relación al Condominio XXII Campanario de Capuchinas, perteneciente a la zona IV denominada Claustros Hacienda El Campanario, en la Delegación Villa Cayetano Rubio en esta ciudad.
13. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; del que se celebra un Convenio entre Gobierno del Estado, Municipio de Querétaro, Municipio del Marqués y la sociedad denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., de fecha 21 de abril de 1993, en la cual los municipios autorizan para que la empresa compre una superficie de 81,809.13 m², correspondiente al área de donación que se debía transmitir en su favor, por concepto de equipamiento urbano derivado de las autorizaciones para desarrollar el fraccionamiento. Así mismo mediante escritura pública número 32,693, de fecha 08 de diciembre de 2016 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría No. 33, de esta ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el folio 00211473/006, 00211597/0005, 00557409/0002, de fecha 15 de marzo de 2017, se llevó a cabo la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies complementarias, por concepto de equipamiento urbano y vialidad de dicho Fraccionamiento.
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 **CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 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 **CAMPANARIO DE CAPUCHINAS**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 24,036,182.39	x1.875%	\$ 450,678.42
Total			\$ 450,678.42

(Cuatrocientos cincuenta mil seiscientos setenta y ocho pesos 42/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“CAMPANARIO DE CAPUCHINAS”**, perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Paseo De Los Claustros sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“87 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“CAMPANARIO DE CAPUCHINAS”**, perteneciente a la Unidad Condominal Hacienda El Campanario, ubicado en calle Paseo De Los Claustros sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“87 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo de Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 07 DE FEBRERO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante 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 Arq. Alfonso Jiménez Enciso, Representante Legal de Desarrollos LMC, S. de R.L. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "**PRIVADA SABINOS**", ubicado en Avenida de los Sabinos sin número, Lote 20, Manzana 11, Fraccionamiento Jurica Campestre en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: "**6 ÁREAS PARA VIVIENDA**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 32,609 de fecha 29 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00369298/0006 de fecha 14 de diciembre de 2016, en el que se hace constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada Desarrollos LMC, S. de R.L. de C.V., como la parte compradora, del lote 20, manzana 11, ubicado en Avenida de los Sabinos sin número, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro; con superficie de 5,055.86 m².

2. Mediante escritura pública número 33,936 de fecha 24 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, en el que se hace constar la protocolización de deslinde catastral a favor de la sociedad denominada Desarrollos LMC, S. de R.L. de C.V., en relación al lote 20, manzana 11, ubicado en Avenida de los Sabinos sin número, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro; con superficie de 4,985.061 m².

3. Mediante escritura pública número 32,508 de fecha 21 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel González Campos, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 15, de esta demarcación notarial, se formaliza la Constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable, denominada Desarrollos LMC, S. de R.L. de C.V.

4. Mediante escritura pública número 32,435 de fecha 8 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, en el que se hace constar la Asamblea General de Socios donde se resolvió nombrar como apoderados legales a los CC. Carlos Antonio Ruiz Orozco y/o Alfonso Jiménez Enciso, a favor de la sociedad denominada Desarrollos LMC, S. de R.L. de C.V.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados con número de aprobación DP09017552682017 de fecha 24 de julio de 2017, emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica en el predio al que ubica en Privada Sabinos s/n, del Municipio de Querétaro, Qro.

6. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Jurica Campestre, del que mediante escritura pública número 16,621 de fecha 15 de diciembre de 1972, pasada ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario de la Notaría No. 7 de esta ciudad, inscrita bajo la partida 261 Libro 82-A Sección Primera, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SSMA/DCA/033/2017, de fecha 19 de enero de 2017, menciona que el proyecto denominado "Privada Sabinos", ubicado en lote 20, manzana 11 Avenida de los Sabinos sin número, Fraccionamiento Jurica Campestre, Municipio de Querétaro, Qro, no requiere contar con autorización en materia de Impacto Ambiental.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 17-164, Expediente QR-015-16-D, de fecha 28 de septiembre de 2017, emite la autorización del proyecto de abastecimiento de agua potable para 6 viviendas en el inmueble ubicado en Avenida de los Sabinos sin número, Fraccionamiento Jurica Campestre, Delegación Félix Osores Sotomayor del Municipio de Querétaro, Qro.

9. La Secretaría de Movilidad a través de la Dirección de Operaciones, mediante oficio y plano sellado con oficio número SEMOV/301/2017, de fecha 08 de febrero de 2017, emite la aprobación del estudio en materia de Impacto en Movilidad para el proyecto

donde se pretenden ubicar 6 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, que se pretenden realizar en un predio ubicado en Avenida de los Sabinos, Fraccionamiento Jurica Campestre, Municipio de Querétaro, Qro.

10. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público otorgó la revisión realizada mediante oficio SSPM/DAAP/227/2017 de fecha 05 de abril de 2017, al proyecto área de contenedores de residuos del Condominio Privada Sabinos, en el Fraccionamiento Residencial Jurica Campestre.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201708236** autorizado en fecha 11 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para el predio localizado en Avenida de los Sabinos sin número, Fraccionamiento Jurica Campestre, con una superficie de 4,985.06 m², para ubicar un Condominio consistente en: seis (6) viviendas.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700112** de fecha 21 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio denominado **"PRIVADA SABINOS"**, ubicada en Avenida de los Sabinos sin número, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Félix Osores Sotomayor en esta ciudad, consistente en: **6 ÁREAS PARA VIVIENDA**.

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

14. 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, el promotor está exento de presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para el Condominio **"PRIVADA SABINOS"**, al formar parte del Fraccionamiento Jurica Campestre, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento.

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 4,365,420.00	x1.875%	\$ 81,851.63
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total			\$ 81,851.63
--------------	--	--	---------------------

(Ochenta y un mil ochocientos cincuenta y un pesos 63/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **"PRIVADA SABINOS"**, ubicado en Avenida de los Sabinos sin número, Lote 20, Manzana 11, Fraccionamiento Jurica Campestre en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: **"6 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

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

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 15 y 16.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Alfonso Jiménez Enciso, Representante Legal de Desarrollos LMC, S. de R.L. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **"PRIVADA SABINOS"**, ubicado en Avenida de los Sabinos sin número, Lote 20, Manzana 11, Fraccionamiento Jurica Campestre en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: **"6 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 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 hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

CUARTO. 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".

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osóres Sotomayor y al Arq. Alfonso Jiménez Enciso, Representante Legal de Desarrollos LMC, S. de R.L. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 12 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, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, 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 Popular denominado “ASTI”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1102, Lote 02, Manzana 01, Etapa I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**91 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 46,381 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 004551394/0002, 00551380/0002, 00551397/0002, 00551402/0002, 00551403/0002, 00551412/0002, de fecha 06 de diciembre de 2016, en la que se hace constar el contrato de permuta, celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V. y de una segunda parte el Municipio de Querétaro, los inmuebles ubicados en el Fraccionamientos Tres Cantos, ubicados en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, identificados como:

- a. Lote 1 de la Manzana I, Etapa I, superficie 1,699.54 m².
- b. Lote 1 de la Manzana II, Etapa I, superficie 4,189.99 m².
- c. Lote 1 de la Manzana III, Etapa II, superficie 4,189.99 m².
- d. Lote 13 de la Manzana V, Etapa II, superficie 1,089.92 m².
- e. Lote 1 de la Manzana VI, Etapa II, superficie 4,189.99 m².

3. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes, acordando que la propiedad de los inmuebles se aplican a la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., son los siguientes, los cuales se ubican en el Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote de terreno marcado con el número 14 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 14,029.09 m²; Lote número 15 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 19,438.93 m² y Lote número 16 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 21,044.94 m². Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00551398/0002, 00551399/0002, 00551400/0002, 00551404/0002, 00551405/0002, 00551406/0002, 00551407/0002, 00551408/0002, 00551409/0002, 00551410/0002, 00551411/0002, de fecha 08 de diciembre de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar en el presente instrumento el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado, a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

6. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Prados de Sonterra", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 09 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hace constar la protocolización de los siguientes documentos:

- Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación a la denominación del Fraccionamiento "Prados de Sonterra" a "Tres Cantos", así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; permuta de un predio propiedad municipal; Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
- Plano de Relotificación expedido con fecha 14 de agosto de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, para el Fraccionamiento habitacional denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
- Plano de Nomenclatura expedido con fecha 14 de agosto de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, para el Fraccionamiento habitacional denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 25 de enero de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **ASTI**.

9. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **ASTI**.

10. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos Primera Etapa, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote km 9, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, en el Municipio de Querétaro, se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **ASTI**.

11. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0710/2016, de fecha 2 de agosto de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado "ASTI", con clave catastral 140100130076004, ubicado en el Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201712024** de fecha 09 de noviembre de 2017, dictaminó factible ubicar en el Lote 2, de la Manzana 01, del fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Felipe Carrillo Puerto con una superficie de 15,203.32 m², un condominio con noventa y un (91) viviendas.

13. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública número 6 de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 7.16% de la superficie total del desarrollo; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.04% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 35,183.140 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento, dentro del que se encuentra el referido condominio.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12, de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **ASTI**.

15. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0828/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 22 de mayo de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 243 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12, de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **ASTI**.

16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0219/2018, SCG-1305-18, Expediente QR-016-08-D2, de fecha 12 de febrero de 2018, emite prorroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 660

viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 10, 11 y 12, de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **ASTI**.

17. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC20160143**, de fecha 07 de diciembre de 2016, emitió el **Visto Bueno del Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ASTI”**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“91 VIVIENDAS”**.

18. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/0446/2017** de fecha 07 de febrero de 2017, emite la aclaración y/o modificación al Visto Bueno del Proyecto en Condominio folio número APC20160143, de fecha 07 de diciembre de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ASTI”**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

19. La entonces Secretaria de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-051/17**, de fecha 24 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ASTI”**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“91 VIVIENDAS”**, mismo que tiene una vigencia de dos años a partir de su autorización.

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-051/17**, de fecha 24 de marzo de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ASTI”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-8180729 de fecha 10 de abril de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintiún pesos 00/100 M. N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-8180728 de fecha 10 de abril de 2017, por la cantidad de \$73,107.00 (Setenta y tres mil ciento siete 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 43, Año II, Tomo I, de fecha 14 de junio de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 43 Tomo CL, de fecha 07 de julio de 2017.
- c) Transitorio TERCERO, mediante la escritura número 47,943 de fecha 30 de agosto de 2017, inscrita en el Registro Público de la propiedad en el folio inmobiliario 00551381/0002, 00551381/0003 de fecha 19 de septiembre de 2017, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/538/2018** de fecha 7 de febrero de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ASTI”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 31.45% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$3,474,587.06 (Tres millones cuatrocientos setenta y cuatro mil quinientos ochenta y siete pesos 06/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$1,980,258.27	X	65.42%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$3,474,587.06

(Tres millones cuatrocientos setenta y cuatro mil quinientos ochenta y siete pesos 06/100 M.N.)

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201702197** de fecha 26 de junio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“ASTI”**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1102, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 10,432.10 (de los cuales 147.606 m² para áreas comunes: caseta, palapa y contenedores) (91 viviendas del prototipo San Arturo de 111.618 m² cada una), 67.71 m² de áreas descubiertas (alberca), el bardado de 606.08 ml. y, el alineamiento de 114.80 ml. para un condominio de noventa y un (91) viviendas.

23. Para dar cumplimiento al oficio SEDESO/DDU/COU/FC/538/2018 de fecha 7 de febrero de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2153424, de fecha 07 de febrero de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$3,474,587.06 (Tres millones cuatrocientos setenta y cuatro mil quinientos ochenta y siete pesos 06/100 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.

24. 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 “ASTI” solicitada, al formar parte del fraccionamiento Tres Cantos, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

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 “ASTI”, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ASTI”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1102, Lote 02, Manzana 01, Etapa I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**91 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 \$16,082,921.31 (Dieciséis millones ochenta y dos mil novecientos veintiún pesos 31/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 10,432.10 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702197**, 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

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

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

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

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

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

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

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. Mario Basurto Islas, Representante Legal de “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular, denominado “**ASTI**”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1102, Lote 02, Manzana 01, Etapa I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**91 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 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. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 16 DE ABRIL DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 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 Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, 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 **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 87 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 82 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 47,039 de fecha 30 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Ducalud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, 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 00572885/0002, 00572885/0003 de fecha 26 de enero de 2018, se hace constar la Reversión de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo que otorga Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero del Fideicomiso identificado con el número 851-01027; el contrato de Compraventa en abonos, que celebran los señores Francisco Javier Rebollar Reyes, Apolinar Raymundo Del Castillo González, Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera y José Luis Quinzafios Suarez, a quienes de les denomina la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora del inmueble ubicado en Circuito Altos Juriquilla, Lote 5, Manzana 1 del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 61,518.66 m².

2. Mediante escritura pública número 48,370 de fecha 09 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Ducalud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, 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 00572885/0004 de fecha 26 de enero de 2018, se hace constar la Rectificación de Escritura, en relación a las medidas y colindancias del inmueble descrito de la siguiente manera: Lote de Terreno marcado con el número 5, de la Manzana 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 61,518.66 m², que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 71,290 de fecha 02 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios número 00531274/0003, 00531274/0004, 00531274/0005, 00531274/0006, de fecha 09 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, en el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, a solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número 851-01027.

4. Mediante escritura pública número 72,923 de fecha 21 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios número 00531274/0010, 00531274/0011, 00572886/0001, 00572888/0001, 00572851/0002, 00572853/0002, 00572885/0001, 00572883/0001, 00572884/0001, 00572881/0001, 00572887/0001, 00572891/0001, 00572893/0001, 00572849/0003, 00572890/0001, 00572892/0001, 00572850/0002, 00572852/0002, 00572882/0001, 00572889/0001, de fecha 09 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017, en el que se Autoriza la Relotificación, Modificación de la Licencia Ejecución de Obras de Urbanización y ampliación de la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, a solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima,

Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número 851-01027.

5. Mediante escritura pública número 48,865 de fecha 3 de agosto 2004, pasada ante la fe del Lic. José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Titular de la Notaria Publica número 43, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de Comercio, en la Ciudad de México, Distrito Federal en el Folio Mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2004, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V.

6. Mediante escritura pública número 47,782 de fecha 13 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial de Querétaro, la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, limitado a la señora Julia Claudia Trajo Contel y al señor Luis Javier Jiménez Leos.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, 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 Conjunto Amara ubicado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos de Juriquilla, del Municipio de Querétaro, Qro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201713927** autorizado en fecha 4 de diciembre de 2017, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 61,518.66 m², para una Unidad Condominal compuesta por tres condominios: Condominio A: setenta y nueve (79) viviendas; Condominio B: ochenta y siete (87) viviendas y Condominio C: ochenta y dos (82) viviendas.

9. La Empresa Bienes Raíces Juriquillas, 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-17/C25, de fecha 11 de diciembre de 2017, emite la factibilidad para el servicio de agua potable y alcantarillado para el predio ubicado en el Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos de Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro., para desarrollar una Unidad Condominal habitacional con 248 viviendas que de denominará AMARA, conformado por tres condominios.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP1010/17, de fecha 22 de diciembre de 2017, emite la factibilidad para el suministro del servicio de energía eléctrica a nombre de Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., que se encuentra ubicado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos de Juriquilla, del Municipio de Querétaro, Qro.

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio y plano número SSPM/DAAP/915/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal denominada AMARA, propuesto en el predio ubicado en Circuito Altos de Juriquilla, Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

12. 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 Altos de Juriquilla, del que mediante Escritura Pública número 67,161 de fecha 24 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00166030/0007, de fecha 11 de octubre de 2016, 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.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700202** de fecha 13 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”** conformados de la siguiente manera: **“Condominio A: 79 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 87 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 82 VIVIENDAS”**.

14. La Empresa Bienes Raíces Juriquillas, 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 09 de abril de 2018, emite la revisión del proyecto para la red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para la Unidad Condominal Amara: Condominio A y B, ubicado en el Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos de Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro.

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

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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de

Ejecución de Obras de Urbanización de la Unidad Condominal **AMARA**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 8,866,250.81	x1.875%	\$ 166,242.20
--------------------------	-----------------	---------	---------------

Total	\$ 166,242.20
--------------	----------------------

(Ciento sesenta y seis mil doscientos cuarenta y dos pesos 20/100 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 **"AMARA"**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"3 CONDOMINIOS"** conformados de la siguiente manera: **"Condominio A: 79 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 87 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 82 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 16 y 17 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 16 y 17.

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 para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por el Organismo Operador correspondiente.

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 los ciudadanos Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., 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 **"AMARA"**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"3 CONDOMINIOS"** conformados de la siguiente manera: **"Condominio A: 79 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 87 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 82 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 16 y 17 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 un año 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, 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.

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 Santa Rosa Jáuregui y a los ciudadanos Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- Autorización de estudios técnicos;
- 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 Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“79 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 47,039 de fecha 30 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Ducalud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, 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 00572885/0002, 00572885/0003 de fecha 26 de enero de 2018, se hace constar la Reversión de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo que otorga Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero del Fideicomiso identificado con el número 851-01027; el contrato de Compraventa en abonos, que celebran los señores Francisco Javier Rebollar Reyes, Apolinar Raymundo Del Castillo González, Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera y José Luis Quinzafios Suarez, a quienes de les denomina la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora del inmueble ubicado en Circuito Altos Juriquilla, Lote 5, Manzana 1 del Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 61,518.66 m².

2. Mediante escritura pública número 48,370 de fecha 09 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Ducalud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, 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 00572885/0004 de fecha 26 de enero de 2018, se hace constar la Rectificación de Escritura, en relación a las medidas y colindancias del inmueble descrito de la siguiente manera: Lote de Terreno marcado con el número 5, de la Manzana 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 61,518.66 m², que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 71,290 de fecha 02 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios número 00531274/0003, 00531274/0004, 00531274/0005, 00531274/0006, de fecha 09 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, en el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, a solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número 851-01027.

4. Mediante escritura pública número 72,923 de fecha 21 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios número 00531274/0010, 00531274/0011, 00572886/0001, 00572888/0001, 00572851/0002, 00572853/0002, 00572885/0001, 00572883/0001, 00572884/0001, 00572881/0001, 00572887/0001, 00572891/0001, 00572893/0001, 00572849/0003, 00572890/0001, 00572892/0001, 00572850/0002, 00572852/0002, 00572882/0001, 00572889/0001, de fecha 09 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017, en el que se Autoriza la Relotificación, Modificación de la Licencia Ejecución de Obras de Urbanización y ampliación de la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, a solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima,

Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número 851-01027.

5. Mediante escritura pública número 48,865 de fecha 3 de agosto 2004, pasada ante la fe del Lic. José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Titular de la Notaria Publica número 43, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de Comercio, en la Ciudad de México, Distrito Federal en el Folio Mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2004, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V.

6. Mediante escritura pública número 47,782 de fecha 13 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial de Querétaro, la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, limitado a la señora Julia Claudia Trajo Contel y al señor Luis Javier Jiménez Leos.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, 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 Conjunto Amara ubicado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, del Municipio de Querétaro, Qro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201713927** autorizado en fecha 4 de diciembre de 2017, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 61,518.66 m², para una Unidad Condominal compuesta por tres condominios: Condominio A: setenta y nueve (79) viviendas; Condominio B: ochenta y siete (87) viviendas y Condominio C: ochenta y dos (82) viviendas.

9. La Empresa Bienes Raíces Juriquillas, 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-17/C25, de fecha 11 de diciembre de 2017, emite la factibilidad para el servicio de agua potable y alcantarillado para el predio ubicado en el Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro., para desarrollar una Unidad Condominal habitacional con 248 viviendas que se denominará AMARA, conformado por tres condominios.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP1010/17, de fecha 22 de diciembre de 2017, emite la factibilidad para el suministro del servicio de energía eléctrica a nombre de Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., que se encuentra ubicado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, del Municipio de Querétaro, Qro.

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio y plano número SSPM/DAAP/915/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal denominada AMARA, propuesto en el predio ubicado en Circuito Altos Juriquilla, Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

12. El Condominio da cumplimiento al a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Altos Juriquilla, del que mediante Escritura Pública número 67,161 de fecha 24 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00166030/0007, de fecha 11 de octubre de 2016, 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.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700203** de fecha 14 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“79 VIVIENDAS”**.

14. La Empresa Bienes Raíces Juriquillas, 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 09 de abril de 2018, emite la revisión del proyecto para la red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para la Unidad Condominal Amara: Condominio A y B, ubicado en el Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Expediente folio EXP C-093/18, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 87 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 82 VIVIENDAS”**.

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

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO A**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,073,163.92	x1.875%	\$ 57,621.82
Total			\$ 57,621.82

(Cincuenta y siete mil seiscientos veintiún pesos 82/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“79 VIVIENDAS”**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.

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

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 los ciudadanos Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“79 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas en un plazo de un año 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, 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.

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 Santa Rosa Jáuregui y a los ciudadanos Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio B**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada “**AMARA**”, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**87 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 47,039 de fecha 30 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Ducalud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, 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 00572885/0002, 00572885/0003 de fecha 26 de enero de 2018, se hace constar la Reversión de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo que otorga Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero del Fideicomiso identificado con el número 851-01027; el contrato de Compraventa en abonos, que celebran los señores Francisco Javier Rebollar Reyes, Apolinar Raymundo Del Castillo González, Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera y José Luis Quinzanos Suarez, a quienes de les denomina la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora del inmueble ubicado en Circuito Altos Juriquilla, Lote 5, Manzana 1 del Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 61,518.66 m².

2. Mediante escritura pública número 48,370 de fecha 09 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Ducalud Vilares, Adscrito de la Notaria Publica número 35, 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 00572885/0004 de fecha 26 de enero de 2018, se hace constar la Rectificación de Escritura, en relación a las medidas y colindancias del inmueble descrito de la siguiente manera: Lote de Terreno marcado con el número 5, de la Manzana 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 61,518.66 m², que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 71,290 de fecha 02 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios número 00531274/0003, 00531274/0004, 00531274/0005, 00531274/0006, de fecha 09 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, en el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, a solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número 851-01027.

4. Mediante escritura pública número 72,923 de fecha 21 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaria Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios número 00531274/0010, 00531274/0011, 00572886/0001, 00572888/0001, 00572851/0002, 00572853/0002, 00572885/0001, 00572883/0001, 00572884/0001, 00572881/0001, 00572887/0001, 00572891/0001, 00572893/0001, 00572849/0003, 00572890/0001, 00572892/0001, 00572850/0002, 00572852/0002, 00572882/0001, 00572889/0001, de fecha 09 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017, en el que se Autoriza la Relotificación, Modificación de la Licencia Ejecución de Obras de Urbanización y ampliación de la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Altos Juriquilla, a solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima,

Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número 851-01027.

5. Mediante escritura pública número 48,865 de fecha 3 de agosto 2004, pasada ante la fe del Lic. José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Titular de la Notaría Publica número 43, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de Comercio, en la Ciudad de México, Distrito Federal en el Folio Mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2004, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V.

6. Mediante escritura pública número 47,782 de fecha 13 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito de la Notaría Publica número 35, de esta demarcación notarial de Querétaro, la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, limitado a la señora Julia Claudia Trajo Contel y al señor Luis Javier Jiménez Leos.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, 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 Conjunto Amara ubicado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, del Municipio de Querétaro, Qro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201713927** autorizado en fecha 4 de diciembre de 2017, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 61,518.66 m², para una Unidad Condominal compuesta por tres condominios: Condominio A: setenta y nueve (79) viviendas; Condominio B: ochenta y siete (87) viviendas y Condominio C: ochenta y dos (82) viviendas.

9. La Empresa Bienes Raíces Juriquillas, 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-17/C25, de fecha 11 de diciembre de 2017, emite la factibilidad para el servicio de agua potable y alcantarillado para el predio ubicado en el Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro., para desarrollar una Unidad Condominal habitacional con 248 viviendas que se denominará AMARA, conformado por tres condominios.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP1010/17, de fecha 22 de diciembre de 2017, emite la factibilidad para el suministro del servicio de energía eléctrica a nombre de Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., que se encuentra ubicado en Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, del Municipio de Querétaro, Qro.

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio y plano número SSPM/DAAP/915/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal denominada AMARA, propuesto en el predio ubicado en Circuito Altos Juriquilla, Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

12. El Condominio da cumplimiento al a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Altos Juriquilla, del que mediante Escritura Pública número 67,161 de fecha 24 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Titular de la Notaría Publica número 16, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00166030/0007, de fecha 11 de octubre de 2016, 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.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700204** de fecha 14 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO B”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“87 VIVIENDAS”**.

14. La Empresa Bienes Raíces Juriquillas, 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 09 de abril de 2018, emite la revisión del proyecto para la red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para la Unidad Condominal Amara: Condominio A y B, ubicado en el Lote 5, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, Qro.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Expediente folio EXP C-093/18, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“AMARA”**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“3 CONDOMINIOS”** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 87 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 82 VIVIENDAS”**.

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

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO B**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 2,876,923.94	x1.875%	\$ 53,942.32
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 53,942.32
--------------	---------------------

(Cincuenta y tres mil novecientos cuarenta y dos pesos 32/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO B"**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **"AMARA"**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.

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

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 los ciudadanos Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V., V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO B"**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **"AMARA"**, ubicada Circuito Altos Juriquilla sin número, Lote 5, Manzana 1, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas en un plazo de un año 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, 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.

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 Santa Rosa Jáuregui y a los ciudadanos Luis Javier Jiménez Leos y J. Claudia Trejo Contel, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería Caisa, S.A. de C.V.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, 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. Ricardo Servín Mejía, representante legal de la empresa denominada "Fomento Constructivo Alterno", 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 "**JACARANDA**", ubicado en Privada Cumbre sin número, Lote 31, Manzana IV, Etapa 2, dentro del Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**60 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Por escritura pública número 8,682 de fecha 05 de octubre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montañón Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría número 130 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad bajo el Folio Mercantil Electrónico número 117138-1 en fecha 19 de octubre de 2009; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno", S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública número 58,679 de fecha 14 de marzo de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad, en el folio real números 456877/1, con fecha 25 de marzo de 2013, se hace constar la Protocolización de la Autorización de Fusión de predios propiedad de Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., con número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013, quedando como una sola unidad topográfica ubicada en el Ejido San José El Alto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 391,094.23 m².

3. Mediante Escritura Pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios números 00459422/0001, 00459423/0001 y 00459424/0001, con fecha 26 de abril de 2013, se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios emitida por la Coordinación de Planeación Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, así como el plano que lo acompaña con folio FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, del predio identificado como Parcelas 225, 226, 205, 216 Z-8 P 2/2, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 14+500 del Ejido San José El Alto, Municipio de Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, en tres fracciones con superficies de 347,477.95 m², 32,971.33 m² y 10,644.95 m²; desarrollándose en la primera de éstas el Fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado Privalia Ambienta, dentro del que se encuentra el lote en que se desarrolla el condominio Jacaranda.

4. Mediante Escritura pública número 62,458, de fecha 08 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00489378/0004, 00489379/0004, 00489380/0003, 00489381/0003, el 07 de julio de 2014, en donde se hace constar la Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la de la Autorización a favor de Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, dentro del que se encuentra el lote en que se desarrolla el condominio Jacaranda.

5. Mediante Escritura Pública número 25,250 de fecha 04 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la Sociedad Mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno", S.A. de C.V., otorga Poder General para Actos de Administración limitado, a favor del Licenciado Ricardo Servín Mejía, Ingeniero David Rosalío Chang López y Rita María Razo Oseguera, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Monterrey, Nuevo León, en el folio inmobiliario 00459422/0020, de fecha 15 de julio de 2016.

6. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio folio BOO.E.56.4-00775, de fecha 26 de abril de 2016, refiere la validación al Estudio Hidrológico de la cuenca con influencia en el Desarrollo Habitacional que comprende las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 010, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, propiedad de Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., pertenecientes al Ejido San José El Alto, en el municipio de Querétaro, Qro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2013, informa que existe la factibilidad de proporcionar el servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan “San José I”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km.14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **JACARANDA**.
8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 040403, de fecha 05 de julio de 2013, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan “San José I”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km.14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **JACARANDA**.
9. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013 de fecha 28 de noviembre de 2013, emitió la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento Privalia Ambienta, a desarrollarse en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2 del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **JACARANDA**.
10. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 09 de enero de 2014, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para la construcción de 1,928 viviendas del desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José el Alto Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio **JACARANDA**.
11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 14-007-02, expediente número QR-002-13-D, de fecha 30 de junio de 2014, emite proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento Privalia Ambienta, ubicado en las Parcelas 205, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, para el desarrollo de 2,100 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **JACARANDA**.
12. Mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016 la Comisión Estatal de Aguas, ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas del desarrollo denominado Privalia Ambienta, ubicado en las Parcelas 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio **JACARANDA**.
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 Privalia Ambienta, del que mediante escritura pública No. 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público de la Notaría No. 16 de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 16,037.378 m² por concepto de área verde, 4,260.318 m² por concepto de plazas, 17,899.823 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie de 51,910.210 m² por concepto de vialidades; así como una superficie de 6,927.481 m² en el Lote 13 de la Manzana IV, Etapa 3; para destinarse a Obras Públicas, Servicios o Reservas Territoriales en cumplimiento a lo señalado en la Fracción V del Artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro por los desarrollos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad en Condominio a desarrollar en el Fraccionamiento Privalia Ambienta, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00489392/0002, 00489393/0002, 00489405/0002, 00489404/0002, 00489382/0002, 00489383/0002, 00489384/0002, 00489385/0002, 00489386/0002, 00489387/0002, 00489388/0002, 00489389/0002, 00489390/0002, 00489391/0002, 00489394/0002, 00489395/0002, 00489406/0002, 00489407/0002, 00489408/0002, 00489409/0002, 00489397/0002, 00489396/0002, 00489398/0002, 00489399/0002, 00489400/0002, 00489401/0002, 00489402/0002, 00489403/0002, el día 07 de julio de 2014.
14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201503568** de fecha 22 de julio de 2015, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 31, Manzana IV, Etapa 2, del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 8,100.327 m², sesenta (60) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
15. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201500109** de fecha 25 de enero de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**JACARANDA**”, ubicado en Privada Cumbre sin número, Lote 31, Manzana IV, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**60 VIVIENDAS**”.
16. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/201/2018 de fecha 26 de marzo de 2018, emite el Visto Bueno del Proyecto, para área de contenedores de residuos para el condominio conformado por 60 viviendas de tipo popular denominado Jacaranda, con clave catastral 140110102067013 ubicado en Privada Cumbre, Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
17. La Comisión Estatal de Aguas, Mediante oficio número VE/0650/2017 de fecha 24 de abril de 2017, otorga prorroga de vigencia de la factibilidad para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2100 viviendas, localizado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, en cuya superficie se lleva a cabo el desarrollo del Fraccionamiento denominado Privalia Ambienta, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio **JACARANDA**.
18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESU/DDU/COU/FC/0569/2018** de fecha 23 de abril de 2018, emite la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, en relación al folio APC201500109 de fecha 25 de enero de

2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**JACARANDA**”, ubicado en Privada Cumbre sin número, Lote 31, Manzana IV, Etapa 2, Fraccionamiento Privalia Ambienta, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en: “**60 VIVIENDAS**”, debido a la modificación en la distribución de las viviendas, sin cambiar la cantidad de unidades dentro del condominio.

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

19. De conformidad con el Artículo 226, 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 presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para el condominio “**JACARANDA**”, al formar parte del fraccionamiento Privalia Ambienta., el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,315,621.39	x1.875%	\$ 62,167.90
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 62,167.90
--------------	---------------------

(Sesenta y dos mil ciento sesenta y siete pesos 90/100 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 “**JACARANDA**”, ubicado en Privada Cumbre sin número, Lote 31, Manzana IV, Etapa 2, Fraccionamiento Privalia Ambienta, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en: “**60 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 20 y 21 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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 Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Ricardo Servín Mejía, representante legal de la empresa denominada “Fomento Constructivo Alterno”, 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 “**JACARANDA**”, ubicado en Privada Cumbre sin número, Lote 31, Manzana IV, Etapa 2, Fraccionamiento Privalia Ambienta, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, consistente en: “**60 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 20 y 21 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... "El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas".

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio Gonzalez y al Lic. Ricardo Servin Mejia, Representante Legal de la Sociedad denominada "Fomento Constructivo Alterno", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 08 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; 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

... PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio del 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano.

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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 escrito de fecha 20 de febrero de 2018 y 13 de abril de 2018, dirigido, a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, signados por el Lic. Ricardo Servín Mejía, Representante Legal de la sociedad mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno” Sociedad Anónima de Capital Variable, solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambiente” ubicado en la carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 8,682 de fecha 5 de octubre del año 2009, pasada por la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130, de la demarcación notarial de Monterrey, Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio de Monterrey, N.L.; bajo el folio mercantil electrónico número 117138-1, con fecha 19 de octubre del 2009, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Fomento Constructivo Alterno”.

2. Mediante escritura pública número 37,099 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00260994/0007 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos “AD-MESURAM” con reserva de dominio que celebra la Sociedad Mercantil Denominada Consorcio Residencial Poblano, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable, de la Parcela número 226 Z-8 P 2/2, con una superficie de 23-02-83.17 Ha; del Ejido San José El Alto.

3. Mediante escritura pública número 37,100 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00260998/0005 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos “AD-CORPUS” con reserva de dominio que celebran el señor Jorge Quinzaños Oria, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable, de la Parcela 225 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, de esta ciudad, con una superficie de 1-67-64.13 Ha.

4. Mediante escritura pública número 37,101 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00261007/0007, 00261044/0007, 00261058/0007, 00261241/0007, 00261243/0007 y 00261245/0006 de fecha 14 de enero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa a plazos “AD-MESURAM” con reserva de dominio que celebran la sociedad mercantil denominada Consorcio Residencial Poblano S.A. de C.V., representada por los señores Marcos Salem Jafif y Alberto Galante Zaga, como la parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte compradora de la Parcela 205 “Z-8 P2/2” con una superficie de 3-40-46.93 Ha; Parcela 207 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 209 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 211 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 213 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 215 “Z-8 P2/2” con una superficie de 1-00-00.00 Ha; del Ejido San José el Alto.

5. Mediante escritura pública número 37,096 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00261009, 00261057, 00261048 y 00261049, fecha 15 de enero de 2013, se hace constar, el contrato de compraventa a plazos "AD-CORPUS" con reserva de dominio, que celebran de una primera parte el señor Francisco Javier Sánchez Hernández y se le denomina la parte vendedora, y la Sociedad Mercantil denominada Fomento Constructivo Alterno Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte compradora, de la Parcela 206 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 208 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 210 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 212 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha; parcela 214 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha y parcela 216 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00Ha, todas del Ejido San José el Alto.

6. Mediante escritura pública número 38,229 de fecha 15 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00260998/0006, de fecha 21 de Febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de Plena Propiedad, que otorga el señor Jorge Quinzanos Oria, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno" Sociedad Anónima de Capital Variable, del inmueble identificado como Parcela 225 "Z-8 P2/2" del Ejido San José el Alto, de esta ciudad, con superficie de 1-67-64.13 Ha.

7. Mediante escritura pública número 38,230 de fecha 15 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00261009/0006, 00261048/0006, 00261049/0006, 00261057/0006, 00261242/0006 y 00261244/0006 de fecha 21 de febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de Plena Propiedad, que otorga el señor Francisco Javier Sánchez Hernández, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno" Sociedad Anónima de Capital Variable, siendo objeto de dicho instrumento, los inmuebles identificados como: Parcela 206 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 208 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 210 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 212 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 214 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 216 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; todas del Ejido San José el Alto, de esta ciudad.

8. Mediante escritura pública número 38,231, de fecha 15 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00260994/0008, 00261007/0008, 00261044/0008, 00261058/0008, 00261241/0008, 00261243/0008 y 00261245/0008, el 25 de febrero de 2013, se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Transmisión de Plena Propiedad, que otorga la sociedad mercantil denominada "Consortio Residencial Poblano", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno" Sociedad Anónima de Capital Variable, siendo objeto de dicho instrumento, los inmuebles identificados como: Parcela 205 "Z-8 P2/2" con una superficie de 3-40-46.93 Ha; Parcela 207 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 209 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 211 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 213 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; Parcela 215 "Z-8 P2/2" con una superficie de 1-00-00.00 Ha; del Ejido San José el Alto, de esta ciudad.

9. Mediante escritura pública número 10,009 de fecha 15 de diciembre del año 2010, pasada por la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaria Pública Número 130 de la demarcación notarial de Monterrey Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 117138*1, con fecha 12 de enero del 2011; se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, así como facultades administrativas en materia fiscal, que otorga "Fomento Constructivo Alterno", Sociedad Anónima de Capital Variable de manera mancomunada a favor de la Lic. Carmen Beatriz Da Costa Yovera e Ingeniero José Eduardo Garza Dávila.

10. Mediante Escritura Pública número 25,250 de fecha 04 de mayo de 2016, ante la fe del Lic. Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Suplente en Funciones Adscrito a la Notaria Pública Número 147, de la que es Titular el Lic. Luis Carlos Treviño Berchermann con ejercicio en el Primer Distrito de la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00459422/0020 de fecha 15 de julio de 2016, se hace constar la comparecencia del Lic. Bernardo José Jaime López y la Lic. Carmen Beatriz Da Costa Yovera, en su carácter de Apoderados Generales de la Sociedad Mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno", Sociedad Anónima de Capital Variable y dijeron que ocurren a otorgar diversos poderes generales y revocar algunos, la Lic. Carmen Beatriz Da Costa Yovera otorga un Poder General para Actos de Dominio Limitado a favor del Lic. Ricardo Servín Mejía.

- 11.** La Comisión Federal de Electricidad división bajo mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2013, emitió la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica para el proyecto del fraccionamiento ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra 14+500, Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 12.** La Comisión Estatal de Caminos de Gobierno del Estado de Querétaro mediante oficio con folio 111, oficio número 273/2013 de fecha 18 de febrero de 2013, emitió el derecho de vía del predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 13.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Licencia de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013, la Autorización para fusionar 14 predios del Ejido San José el Alto, quedando una superficie total de 391,094.23 m².
- 14.** Mediante escritura pública número 58,679 de fecha 14 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00456877/0001 de fecha 25 de marzo de 2013, se protocoliza la Licencia y el plano de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013.
- 15.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios número de licencia FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, la autorización de la subdivisión de una superficie de 391,094.23m², conformada por parcelas del ejido San José El Alto, en tres fracciones conforme a lo siguiente:
- Fracción 1 superficie de 347,477.95 m².
 - Fracción 2 superficie de 32,971.33 m².
 - Fracción 3 superficie de 10,644.95 m².
- 16.** Mediante escritura pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00459422/0001, 00459423/0001, 00459424/0001 de fecha 26 de abril de 2013, se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios según la Licencia número FUS201300140.
- 17.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/0652/2013 de fecha 22 de marzo de 2013 y número de expediente QR-002-13-D, emitió la Factibilidad Condicionada del Servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje para 2,100 viviendas y con vigencia de 6 meses a partir de la autorización de citado documento, para un desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, ejido San José El Alto del Municipio de Querétaro.
- 18.** La Comisión Nacional del Agua mediante oficio número BOO.E.56.4-NO00878 de fecha 7 de mayo de 2013, emitió la delimitación de la zona federal del arroyo "Las Granjas", en su cruce por las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, ejido San José El Alto del Municipio de Querétaro.
- 19.** La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, emitió dictamen de Uso de Suelo número DUS201303692 de fecha 31 de mayo de 2013, para ubicar un desarrollo habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea, con un máximo de 2,085 viviendas, en una superficie de 347,477.95 m², ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 140110102067013.
- 20.** La Dirección de Catastro Municipal, emitió la Autorización del Deslinde Catastral folio DMC2013085 de fecha 13 de septiembre de 2013, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 347,477.967 m²., según deslinde y predio identificado con la clave catastral 14 01 101 02 067 013.
- 21.** Mediante escritura pública número 60,585 de fecha 1 de octubre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00459422/0004 de fecha 22 de octubre de 2013, se hace constar la Protocolización de Acta Circunstanciada para aclaración y señalamiento de linderos en campo de fecha 8 de agosto de 2013, Acta Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 30 de agosto de 2013 de la Dirección Municipal de Catastro del Estado de Querétaro, así como el Plano que lo acompaña.
- 22.** La Comisión Federal de Electricidad emitió oficio y plano de la Aprobación de Proyecto de Alumbrado Público en Vialidades, Línea de Media Tensión, Red de Media Tensión Subterránea y Red de Alumbrado Público en Condominios con Proyecto número 40403/2013

de fecha 5 de julio de 2013, del predio ubicado en el Anillo Vial Fray II Junípero Serra km 14+500, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

23. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2114/2013 de fecha 15 de octubre de 2013, la Autorización del Proyecto de Alumbrado para el fraccionamiento ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, la Autorización del proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Privalia Ambientsa ubicado en la carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del ejido San José El Alto, que cuentan con una superficie de 347,477.95 m2, para 1,940 viviendas, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

25. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013, de fecha 28 de noviembre de 2013, el dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento "Privalia Ambientsa", a desarrollar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 140110102067013.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, emitió Dictamen de Uso de Suelo número DUS201310265 de fecha 09 de diciembre de 2013, para un local de servicios (caseta de ventas) anexo a; un desarrollo habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea, con un máximo de 2,085 viviendas, en una superficie de 347,477.95 m2, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, predio identificado con la clave catastral 140110102067013.

27. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 9 de enero de 2014, la Autorización del Impacto Ambiental para 1,928 viviendas, con una vigencia de 3 años calendario, para un desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José El Alto Municipio de Querétaro.

28. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/0671/2014 de fecha 24 de febrero de 2014, la Autorización del Proyecto de Alumbrado público subterráneo para vialidades principales del fraccionamiento ubicado denominado "Privalia Ambientsa", localizado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra 14+500, Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

29. La Comisión Estatal de Aguas emite oficio folio 14-007-02, expediente QR-002-13-D de fecha 30 de junio de 2014, referente al Proyecto Revisado y Aprobado para la conexión a la red de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial para 2100 viviendas, para el desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 225 y 226, del Ejido San José el Alto del Municipio de Querétaro.

30. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante acuerdo con número de Expediente 007/2014, de fecha 27 de Marzo de 2014, emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambientsa" ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

31. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, con número de expediente 007/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambientsa" ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta:

- ACUERDO TERCERO.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380845, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$274,222.62 (dos cientos setenta y cuatro mil dos cientos veintidós pesos 62/100 M. N.), por concepto de supervisión de las Etapas 1 y 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380846, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$477,012.72 (cuatro cientos setenta y siete mil doce pesos 71/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Habitacional de la Etapa 1.

- Recibo único de Pago con folio Z-1380848, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$358,462.75 (tres cientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 75/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Habitacional de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380844, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$47,982.31 (cuarenta y siete mil novecientos ochenta y dos pesos 31/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-1380847, de fecha 28 de marzo del 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$11,663.48 (once mil seis cientos sesenta y tres pesos 48/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
- ACUERDO CUARTO Y QUINTO. Escritura pública número 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00489392/0002, 00489393/0002, 00489405/0002, 00489404/0002, 00489382/0002, 00489383/0002, 00489385/0002, 00489386/0002, 00489387/0002, 00489388/0002, 00489389/0002, 00489390/0002, 00489391/0002, 00489394/0002, 00489395/0002, 00489406/0002, 00489407/0002, 00489408/0002, 00489409/0002, 00489397/0002, 00489396/0002, 00489398/0002, 00489399/0002, 00489400/0002, 00489401/0002, 00489402/0002 y 00489403/0002 de fecha 07 de julio de 2014, en donde se hace constar la Transmisión de la Propiedad a título gratuito que otorga la persona moral denominada "Fomento Constructivo Alterno", S.A. de C.V, a favor del Municipio de Querétaro de una Superficie de 16,037.378 m2 por concepto de áreas verdes, superficie de 17,899.823 m2 por concepto de equipamiento urbano, superficie de 4,260.318m2 por concepto de plazas y superficie de 51,910.210 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento y una superficie de 6,927.481 m2 por transmisión gratuita Condominal.
- TRANSITORIO PRIMERO. Publicación de la Gaceta Municipal, número 33 de fecha 01 de abril de 2014 y publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 22 de fecha 11 de abril de 2014.
- TRANSITORIO TERCERO. Escritura pública número 62,458, de fecha 08 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00489378/0004, 00489379/0004, 00489380/0003, 00489381/0003, el 07 de julio de 2014, en donde se hace constar la Protocolización de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

32. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/1499/2014, de fecha 9 de abril del 2014, en el cual se verificó que la Etapa 1 del Fraccionamiento del tipo popular denominado "Privalia Ambienta" ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.24% en las obras de urbanización ejecutadas.

33. En base a lo anteriormente expuesto el promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 9 de abril de 2014, con folio 1135103 y fianza número 4438-00006-5 por un monto de \$10, 510,319.78 (diez millones quinientos diez mil trescientos diecinueve pesos 78/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Privalia Ambienta".

34. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/2730/2015, de fecha 30 de junio del 2015, en el cual se verificó que el Fraccionamiento del tipo popular denominado "Privalia Ambienta" ubicado en la Carretera Estatal No. 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km 13+120 en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.73% en las obras de urbanización ejecutadas.

35. En base a lo anteriormente expuesto, el promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 24 de julio de 2015, con folio 1149201 y fianza número 4438-00166-0 por un monto de \$2, 832,364.63 (dos millones ochocientos treinta y dos mil trescientos sesenta y cuatro pesos 63/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento "Privalia Ambienta".

36. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 de mayo de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

37. Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo y al Transitorio Primero, de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 de mayo de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización provisional para venta de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205,

206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta.

- ACUERDO OCTAVO. Escritura Pública número 62,963 de fecha 06 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, en los folios inmobiliarios 00492268/0001, 00492270/0001, 00492271/0001, 00492272/0001, 00492275/0001, 00492276/0001, 00492273/0001, 00492274/0001, 00492277/0001, 00492267/0001, 00492269/0001, 00489382/0003, 00489383/0003, 00489384/0003, 00489385/0003, 00489386/0003, 00489406/0003, el 14 de agosto de 2014, en donde se hace constar la Protocolización del citado Acuerdo.
- TRANSITORIO PRIMERO. Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 27 de mayo de 2014, año II, número 37 y Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLVII de fecha 30 de mayo de 2014, número 30 y Tomo CXLVII de fecha 06 de junio de 2014, número 31.

38. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante acuerdo con número de Expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta” ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

39. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Transitorio Primero y Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 018/2015, de fecha 30 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta” ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:

- ACUERDO SEGUNDO. Recibo único de pago con folio Z-3856753, de fecha 14 de agosto del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$36,365.56 (treinta y seis mil trescientos sesenta y cinco pesos 56/100 M. N.), por concepto de derechos de supervisión de la etapa 4.
- Recibo único de pago con folio Z-3857299, de fecha 21 de agosto del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$343,807.97 (trescientos cuarenta y tres mil ochocientos siete pesos 97/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 4, esta liquidación sustituye a la 76165541 del trámite 2359 del módulo de Acuerdos del SIM.
- ACUERDO TERCERO. Oficio emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, número SSPM/DMI/CNI/0131/2016 de fecha 23 de febrero de 2016, relativo a la autorización del proyecto de las áreas verdes y sistema de riego en la Etapa Cuatro del fraccionamiento denominado “Privalia Ambianta”.
- TRANSITORIO PRIMERO. Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 03 de noviembre de 2015, año I, número 2, Tomo I, Publicación del Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLVIII de fecha 04 de diciembre de 2015, número 91.
- TRANSITORIO TERCERO. Escritura Pública número 68,776 de fecha 08 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00489381/0012 de fecha 06 de abril de 2016, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

40. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio número SEDESU/SSMA/378/2015 de fecha 30 de octubre de 2015, la Ampliación del Impacto Ambiental de 1,928 viviendas a 1,940 viviendas, para un desarrollo habitacional denominado “Privalia Ambianta” ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José El Alto Municipio de Querétaro.

41. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo Identificado con el expediente folio EXP.-041/15 de fecha 07 de diciembre de 2015, emitido la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 para el Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta” ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

42. Para dar cumplimiento a los Transitorios Primero y Tercero, del Acuerdo Identificado con el expediente folio EXP.-041/15 de fecha 07 de diciembre de 2015, emitido la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 para el Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta” ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta:

- TRANSITORIO PRIMERO. Publicación de la Gaceta Municipal de H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 11 de febrero de 2016, Año I, Número 09, Tomo I., Publicaciones del Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX, De fecha 12 de febrero de 2016, Número 6 y Tomo CXLIX de fecha 19 de febrero de 2016,

Número 10., Publicación del Periódico el Universal de Querétaro de fecha 15 de febrero de 2016 y Periódico Diario de Querétaro de fecha 22 de febrero de 2016.

- TRANSITORIO TERCERO. Escritura Pública número 68,777 de fecha 08 de marzo de 2016, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública 16, de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00489387/0003, 00489388/003, 00489389/0003, 00489390/0003, 00489407/0003, 00532310/0001, 00532311/0001, 00532312/0001, 00532313/0001, 00532314/0001, 00532315/0001, 00532316/0001, 00532317/0001 y 00532318/0001 de fecha 04 de mayo de 2016, se hace constar la Protocolización del Presente Acuerdo.

43. La Comisión Estatal de Aguas emitió mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016, número de expediente QR-002-13-D, Autoriza la Ratificación de la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas del desarrollo denominado "Privalia Ambiente" ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José El Alto Municipio de Querétaro, el presente oficio sustituye al oficio VE/1653/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, la vigencia del presente documentó se da por 6 meses a partir de la fecha de recepción.

44. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/2199/2016, de fecha 10 junio de 2016, en el cual se verificó que la Etapa 4 del Fraccionamiento del tipo popular denominado "Privalia Ambiente" ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 31.40 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del 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 treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,729,704.59 (Un millón setecientos veintinueve mil setecientos cuatro pesos 59/100 M. N.), correspondiente al 68.60 % de obras pendientes por realizar.

45. En base a lo anteriormente expuesto el promotor presenta póliza de fianza a favor del Municipio de Querétaro expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, de fecha 10 de junio de 2016, con folio 1826553 y fianza número 4438-00347-9 por un monto de \$1, 729,704.59 (Un millón setecientos veintinueve mil setecientos cuatro pesos 59/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Privalia Ambiente".

46. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP. 030/16 de fecha 31 de agosto de 2016, autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

47. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Tercero, relativo Acuerdo identificado con el expediente EXP. 030/16 de fecha 31 de agosto de 2016, se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Promotor presenta las publicaciones de:

- TRANSITORIO PRIMERO. Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 20 de Septiembre de 2016, Año I, No. 25 Tomo I, Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLIX de fecha 16 de septiembre de 2016, No. 51 y Tomo CXLIX de fecha 23 de septiembre de 2016, No. 52, Periódico Diario de Querétaro de fecha 08 de septiembre de 2016 y Periódico el Universal Querétaro de fecha 15 de septiembre de 2016.
- TRANSITORIO TERCERO. Escritura pública número 71,633 de fecha 10 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública 16, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00489380/0014 de fecha 23 de enero de 2017, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

48. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP. 031/16 de fecha 31 de agosto de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

49. Para dar cumplimiento al Acuerdo Quinto, del Acuerdo identificado con el expediente EXP. 031/16 de fecha 31 de agosto de 2016, relativo a la autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y

226 Z-8 P2/2 del ejido San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Promotor presenta oficio emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, número SEMOV/2125/2016 de fecha 19 de diciembre de 2016, relativo a los avances de las acciones de mitigación vial.

50. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Transitorio Tercero, relativo al Acuerdo identificado con el expediente EXP. 031/16 de fecha 31 de agosto de 2016, se autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambianta”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Promotor presenta las publicaciones de:

- TRANSITORIO PRIMERO. Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 20 de Septiembre de 2016, Año I, No. 25 Tomo II., Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLIX de fecha 16 de septiembre de 2016, No. 51 y Tomo CXLIX de fecha 23 de septiembre de 2016, No. 52., Periódico Diario de Querétaro de fecha 08 de septiembre de 2016 y Periódico el Universal Querétaro de fecha 15 de septiembre de 2016.
- TRANSITORIO TERCERO. Escritura pública número 70,537 de fecha 20 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria Pública 16, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliario números 00546981/0001, 00546982/0001, 00546984/0001, 00546985/0001, 00546986/0001, 00546987/0001 y 00546989/02001 de fecha 21 de octubre de 2016, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

51. La Secretaría Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/0396/2017 de fecha 10 de abril de 2017, emite la Autorización del proyecto de Relotificación del Fraccionamiento Privalia Ambianta ubicado en la carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del ejido San José El Alto, que cuentan con una superficie de 347,477.95 m2, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, derivado del incremento de viviendas de dicho fraccionamiento sin modificar el total de viviendas autorizadas en el Dictamen de Uso de Suelo y sin Modificar la Superficie Vendible autorizada, quedando como sigue las superficies de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVALIA AMBIANTA" OF. SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013					PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN.			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	208,936.43	60.13%	1,940	31	208,936.43	60.13%	1,964	31
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,337.49	0.38%	0	1	1,337.49	0.38%	0	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	16,037.38	4.62%	0	16	16,037.38	4.62%	0	16
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	4,260.32	1.23%	0	6	4,260.32	1.23%	0	6
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	17,899.82	5.15%	0	1	17,899.82	5.15%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINIAL	6,927.48	1.99%	0	1	6,927.48	1.99%	0	1
VIALIDADES	51,910.21	14.94%	0	0	51,910.21	14.94%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	2,421.78	0.70%	0	1	2,421.78	0.70%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	3,820.18	1.10%	0	4	3,820.18	1.10%	0	4
ZONA FEDERAL (CNA)	19,065.28	5.49%	0	2	19,065.28	5.49%	0	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	14,861.59	4.28%	0	1	14,861.59	4.28%	0	1
TOTAL FRACCIONAMIENTO	347,477.95	100.00%	1,940	64	347,477.95	100.00%	1,964	64

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 1				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	59,813.51	61.69%	578	8
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	5,284.77	5.45%	0	2
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	2,375.24	2.45%	0	3
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINIAL	0	0.00%	0	0
VIALIDADES	27,013.58	27.86%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	2,470.32	2.55%	0	2
ZONA FEDERAL (CNA)	0	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 1	96,957.41	100.00%	578	16

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 2				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	44,948.31	77.14%	436	7
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,337.49	2.30%	0	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	2,425.54	4.16%	0	3
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	485.943	0.83%	0	1
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINIAL	0	0.00%	0	0
VIALIDADES	7,724.14	13.26%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	1,349.86	2.32%	0	1
ZONA FEDERAL (CNA)	0	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 2	58,271.28	100.00%	436	13

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 3				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	61,545.61	68.13%	588	10
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	7,830.33	8.67%	0	9
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINIAL	6,927.48	7.67%	0	1
VIALIDADES	11,607.56	12.85%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	2,421.78	2.68%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL (CNA)	0	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 3	90,332.76	100.00%	588	21

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 4				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	42,629.01	41.83%	362	6
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0	0.00%	0	0
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	496.739	0.49%	0	2
PLAZAS (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	1,399.14	1.37%	0	2
EQUIPAMIENTO URBANO (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	17,899.82	17.56%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. CONDOMINIAL	0	0.00%	0	0
VIALIDADES	5,564.93	5.46%	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0	0.00%	0	0
ZONA FEDERAL (CNA)	19,065.28	18.71%	0	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	14,861.59	14.58%	0	1
TOTAL ETAPA 4	101,916.51	100.00%	362	14

52. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente identificado con el folio 09/17 de fecha 24 de abril de 2017, Autoriza la Relotificación para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta” ubicado en la carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

53. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el folio 09/17 de fecha 24 de abril de 2017, Autoriza la Relotificación para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta” ubicado en la carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del ejido San José El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta:

- ACUERDO SEGUNDO. Recibo Oficial número Z-5242835 de fecha 04/05/2017, por los servicios prestados por la emisión del presente Acuerdo.
- TRANSITORIO PRIMERO. Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 16 de mayo de 2017, Año II, Número 41. Publicaciones del Perdido Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CL, de fecha 02 de junio de 2017, número 33, Tomo CL, de fecha 09 de junio de 2017, Número 34 y Publican del Periódico Am de fecha 15 de mayo de 2017 y publicación del Diario de Querétaro de fecha 22 de mayo de 2017.
- TRANSITORIO TERCERO. Escritura Pública número 72,887 de fecha 19 de junio de 2017, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00532325/0006, 00532316/0006 y 00546982/0003 de fecha 21 de julio de 2017, se hace constar la Protocolización del Presente Acuerdo.

54. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, emitió mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/2904/2017 de fecha 03 de julio de 2017, el avance de las obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento Privalia Ambienta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el que señala que “una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 2 del fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 30.73 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$4,043,444.97 (Cuatro millones cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos 97/100 M.N.) correspondiente al 69.27% de obras pendientes por realizar.

55. En cumplimiento a lo anteriormente expuesto el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Aserta, S.A de C.V., Grupo Financiero Aserta, S.A de C.V., fianza número 4438-00555-8, Código de Seguridad 1JSBr68, de fecha 14 de junio de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$4, 043,444.97 (Cuatro millones cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos 97/100 M.N.) correspondiente al 69.27% de obras pendientes por realizar y para garantizar la terminación y ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento.

56. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, emitió mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/2640/2017 de fecha 14 de junio de 2017, emitió el avance de las obras de urbanización de la Etapa 4 del

fraccionamiento denominado Privalia Ambienta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 4 del fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 58.73 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$837,390.20 (Ochocientos treinta y siete mil tres cientos noventa pesos 20/100 M.N.) correspondiente al 41.27% de obras pendientes por realizar.

57. En cumplimiento a lo anteriormente expuesto el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Aserta, S.A de C.V., Grupo Financiero Aserta, S.A de C.V., fianza número 4438-00545-9, Código de Seguridad ymN+4Zo, de fecha 14 de junio de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$837,390.20 (Ochocientos treinta y siete mil tres cientos noventa pesos 20/100 M.N.) correspondiente al 41.27% de obras pendientes por realizar y para garantizar la terminación y ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento.

58. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/3078/2017 de fecha 17 de junio de 2017, emitió la ratificación de la Póliza de Fianza a favor del Municipio de Querétaro Fianza, emitida por Afianzadora Aserta, S.A de C.V., Grupo Financiero Aserta, S.A de C.V., fianza número 4438-00545-9, Código de Seguridad ymN+4Zo, de fecha 14 de junio de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$837,390.20 (Ochocientos treinta y siete mil tres cientos noventa pesos 20/100 M.N.) correspondiente al 41.27% de obras pendientes por realizar y para garantizar la terminación y ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento.

59. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/3256/2017 de fecha 27 de julio de 2017, emitió la ratificación de la Póliza de Fianza a favor del Municipio de Querétaro Fianza, emitida por Afianzadora Aserta, S.A de C.V., Grupo Financiero Aserta, S.A de C.V., fianza número 4438-00555-8, Código de Seguridad 1JSBr68, de fecha 14 de junio de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$4, 043,444.97 (Cuatro millones cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos 97/100 M.N.) correspondiente al 69.27% de obras pendientes por realizar y para garantizar la terminación y ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento.

60. La Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-38/17 de fecha 27 de noviembre de 2017, Autorizo la Renovación de la Licencia de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 y Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado Privalia Ambienta, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

61. Para dar cumplimiento al Acuerdos TERCERO, CUARTO, QUINTO, TRANSITORIOS PRIMERO y TERCERO del expediente número EXP.-38/17 de fecha 27 de noviembre de 2017, mediante el cual se Autorizó la Renovación de la Licencia de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 y Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado Privalia Ambienta, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- ACUERDO TERCERO: Recibo Oficial número Z-8264731 de fecha 04 de diciembre de 2017, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del fraccionamiento, Recibo Oficial número Z-8264730 de fecha 04 de diciembre de 2017, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 4, del fraccionamiento.
- ACUERDO CUARTO: Recibo Oficial número Z-8264729 de fecha 04 de diciembre de 2017, por los servicios prestados al Estudio Técnico , relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento, Recibo Oficial número Z-8264728 de fecha 04 de diciembre de 2017, por los servicios prestados al Estudio Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento, Recibo Oficial número Z-8264727 de fecha 04 de diciembre de 2017, por los servicios prestados al Estudio Técnico , relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento, Recibo Oficial número Z-8264726 de fecha 04 de diciembre de 2017, por los servicios prestados al Estudio Técnico , relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del fraccionamiento.
- ACUERDO QUINTO. El desarrollador presenta la ampliación de la vigencia del Impacto Ambiental, emitido mediante oficio SSMA/DCA/358/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- TRANSITORIO PRIMERO. Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 22 de diciembre de 2017, Año II, Número 59, Tomo I, Publicaciones del Perdido Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de

Arteaga Tomo CLI, de fecha 26 de enero de 2017, número 6, Tomo CLI, de fecha 02 de febrero de 2018, Número 08 y Publican del Periódico Am de fecha 15 de enero de 2018 y publicación del Diario de Querétaro de fecha 22 de enero de 2018.

- TRANSITORIO TERCERO. Escritura Pública número 75,358 de fecha 06 de marzo de junio de 2018, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00489379/0017, 00489381/0024, 00489379/0018, 00489381/0025 de fecha 27 de marzo de 2018, se hace constar la Protocolización del Presente Acuerdo.

62. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/1688/2018 de fecha 13 de abril de 2018, emitió el porcentaje de avance de obras de urbanización en la Etapa 3 fraccionamiento de tipo popular denominado Privalia Ambienta, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que en el fraccionamiento Privalia Ambienta Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 41.76% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$ 3,320,169.43 (Tres millones tres cientos veinte mil ciento sesenta y nueve pesos 43/100 M.N.) correspondiente al 58.24% de obras pendientes por realizar.

63. 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 y por concepto de los Derechos de Supervisión de la Etapa 3, debido a la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3**, del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 3 DEL
FRACCIONAMIENTO**

\$ 4,385,564.47	x 1.875%	\$ 360,622.044
Total.		\$ 360,622.044

64. Para cumplir con lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el concepto de la Emisión del presente Estudio Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento denominado Privalia Ambienta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; la siguiente cantidad de \$ 3,519.802.

65. Para cumplir con lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el concepto de la Emisión del presente Estudio Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del fraccionamiento denominado Privalia Ambienta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; la siguiente cantidad de \$ 3,519.802.

Mediante oficio número SAY/3487/2018, 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:

Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambienta" ubicado en la Carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en las parcelas del Ejido San José el Alto Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza a la persona moral denominada “Fomento Constructivo Alterno” Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3**, del fraccionamiento denominado Privalia Ambianta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza a la persona moral denominada “Fomento Constructivo Alterno” Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3** del fraccionamiento denominado Privalia Ambianta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

3. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar los pago correspondientes por los Derechos y servicio prestados en el presente Estudio Técnico

- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, debido a la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del fraccionamiento, como lo señala en considerandos 63, del presente documento.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento como lo señala en considerandos 64, del presente documento.
- Relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del fraccionamiento como lo señala en considerandos 65, del presente documento.

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

4. El Desarrollador del fraccionamiento deberá de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, la ratificación la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas del desarrollo denominado Privalia Ambianta” ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José El Alto Municipio de Querétaro.

5. El desarrollador del fraccionamiento deberá de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado Privalia Ambianta, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el considerando 62 del presente documento.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 Epigmenio González; 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 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.

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

16. 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 la persona moral denominada “Fomento Constructivo Alterno” Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3**, del fraccionamiento denominado Privalia Ambienta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza a la persona moral denominada “Fomento Constructivo Alterno” Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3** del fraccionamiento denominado Privalia Ambienta, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 13+120 al 13+760 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

TERCERO. 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 Derechos y servicio prestados en el presente Estudio Técnico

- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, debido a la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del fraccionamiento, como lo señala en considerandos 63, del presente documento.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento como lo señala en considerandos 64, del presente documento.
- Relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del fraccionamiento como lo señala en considerandos 65, del presente documento.

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

CUARTO. El Desarrollador del fraccionamiento deberá de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, la ratificación la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas del desarrollo denominado Privalia Ambianta" ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José El Alto Municipio de Querétaro.

QUINTO. El desarrollador del fraccionamiento deberá de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado Privalia Ambianta, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el considerando 62 del presente documento.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 Epigmenio González; 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.

DÉCIMO. 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.

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

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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

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

DÉCIMO SEXTO. . 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización para Acuerdo Cuarto, I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro), del Acuerdo de Cabildo de mérito.

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 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 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 Epigmenio González y al Lic. Ricardo Servín Mejía, Representante Legal de la sociedad mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno” Sociedad Anónima de Capital Variable

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 08 DE JUNIO DE 2108
A T E N T A M E N T E**

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



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”.