

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

31 de Julio de 2018 · Año III · No. 73 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza la enajenación de una fracción con superficie de 150 m2, del predio ubicado en calle Lago y continuación de Brisna, Santa Mónica 1ra Sección, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3).
- 10 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .83, para el predio ubicado en la calle Paseos del Piropo, identificado como Lote 1, Manzana 18, Etapa 6, Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 14 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 1,100 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) , Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) y una Altura Máxima permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 140108401109007, ubicado frente al Anillo Vial Fray Junípero, fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 19 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), con la Densidad de Población que requiera el Proyecto, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para la fracción 1 resultante de la fracción 2 del Predio Rústico ubicado en “El Refugio” Delegación Municipal Epigmenio González.
- 26 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Hortaliza núm. 101, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 31 Acuerdo por el que se Autoriza la Enajenación onerosa de una fracción con superficie de 1,216.43 m2, de la Fracción II resultante de la subdivisión de la fracción A oriente, del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, propiedad del Municipio de Querétaro, así como el Cambio de Uso de Suelo a Uso de Equipamiento de Infraestructura (EIN), Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 38 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en Av. Real s/n, Zona Industrial Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 44 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios, para el predio ubicado en calle Hacienda Grande, No. 605, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 49 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en lote 23 de la manzana 35 calle Loma de la Cañada, número 245, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 55 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Llanura A, ubicado en Cerrada La Cantera No.102 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro.
- 56 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Llanura B, ubicado en Cerrada La Cantera No.112 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro.
- 57 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Llanura C, ubicado en Cerrada La Cantera No.122 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro.

- 58 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Llanura G, ubicado en Cerrada La Cantera No.101 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro.
- 59 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA SEPULVEDA”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Lote 2, Manzana 6, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “132 VIVIENDAS”.
- 64 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA VISTA HERMOSA”, ubicado en calle Real de Minas sin número, Lote 8, Manzana 1, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “83 VIVIENDAS”.
- 69 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “VIVE BIO”, ubicado en calle Reserva Baritu sin número, Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Grand Outdoors, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “44 VIVIENDAS”.
- 76 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “TIERRA MALVA”, ubicado en Circuito Peñas sin número, lote 3 de la manzana 5, del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “86 VIVIENDAS”.
- 81 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado “CONDOMINIO LA ESPERANZA”, ubicado en Calle Sendero de la Esperanza número 58, Lotes 1 y 2, Manzana XXIX, del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “4 VIVIENDAS”.
- 86 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Comercial denominado “PLAZA VERONA”, ubicado en Avenida Puerta Verona número 4051, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “17 LOCALES COMERCIALES”.
- 92 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, así como la AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “ALEGRA TOWERS”, ubicada en Avenida Santa Fe número 126, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 4 Condominios conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 VIVIENDAS”.
- 99 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado “LA CIMA TOWER”, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “3 CONDOMINIOS”.
- 105 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “TORRE 1”, perteneciente a la Unidad Condominal “LA CIMA TOWER”, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450 1, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “44 VIVIENDAS”.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación de una fracción con superficie de 150 m2, del predio ubicado en calle Lago y continuación de Brisna, Santa Mónica 1ra Sección, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3), el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 19, 51 FRACCIÓN III DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1673, 1675, 2134, 2135, 2141, 2201 Y 2205 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 19 Y 20 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1,5, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII Y X, 73 Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
4. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
5. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
6. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto el presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto, y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.

7. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

8. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 fracción XXIV del Código Municipal del Estado de Querétaro la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal, en este último caso, en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento, quien es la responsable del inventario de inmuebles propiedad del Ayuntamiento.

9. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Rosa Maria Cardenas Govea, solicita la adquisición de una fracción de 150 m2, del predio localizado en Santa Monica 1ra Sección, en la calle Lago y continuación de Brisna, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.; radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **191/DAI/2017**.

10. Asimismo mediante escrito de fecha 20 de septiembre de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la interesada solicita que en lo subsecuente, todos los trámites, procedimientos administrativos y conclusión de los mismos, correspondientes a la adquisición del predio, sean a nombre del C. Luis Ángel Guerrero Cárdenas.

11. Se acredita la propiedad del predio a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública número 2,429 de fecha 17 de octubre de 1984, pasada ante la fe del Licenciado José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19, de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la Partida I, Libro 93-A, Tomo XX de fecha 11 de diciembre de 1984.

12. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/1809/2017 a la Secretaría de Administración a fin de que emitiera su opinión respecto a la solicitud referida, dependencia que mediante el oficio DAPSI/DABI/CIBI/1794/2017 informa que la fracción solicitada en enajenación es propiedad municipal y forma parte de la estructura vial de la zona, denominada como calle Brisna, misma que no tuvo continuidad, quedando sola y sin uso, contigua a un área verde.

13. Igualmente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/1903/2017 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0035/2018 remitió la opinión con número de folio 004/18, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Rosa María Cárdenas Govea, solicita la Adquisición de una fracción de terreno propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en Calle Lago, perteneciente al fraccionamiento Santa Mónica 1ra. Sección, con superficie de 150.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior en virtud de la intención de la solicitante de adquirir el predio para llevar a cabo la construcción de una casa habitación y un local comercial anexo a la vivienda.

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas verdes, vialidades y equipamiento urbano del Fraccionamiento Santa Mónica, mediante la escritura pública 2,429 de fecha 17 de octubre de 1984, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 19 de la Ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 1, del Libro 93-A, Tomo XX, de la Sección Primera, de fecha 11 de diciembre de 1984, correspondiente a las siguientes superficies:

Vialidades: 60,627.00 m2

Equipamiento: 5,408.00 m2

Áreas Verdes: 2,728.00 m2

3. De revisión al plano de lotificación del fraccionamiento, se encontró que se desarrollo en una superficie total de 142,299.00 m², donde el área solicitada para ser adquirida por el particular, corresponde a una sección considerada como parte de la estructura vial del fraccionamiento Santa Mónica, prevista para dar continuidad a la calle Brisna, misma que corresponde a una fracción con superficie aproximada de 150.00 m², por lo que de autorizarse la enajenación de la fracción en comento, debido a que las vialidades no cuentan

con una clave catastral, al conformar parte de la estructura vial del fraccionamiento, no es posible llevar a cabo el trámite de subdivisión de la citada fracción, por lo que se tendría una disminución en la superficie vial del fraccionamiento de 60,627.00 m² a 60,477.00 m², y su equivalente respecto al porcentaje inicial de la superficie vial del fraccionamiento de 42.60% a 42.49%, con un incremento en la superficie vendible de 73,536.00 m² a 73,686.00 m².

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 011/0002, se encontró que el Fraccionamiento Santa Mónica 1ra. Sección se encuentra ubicado en una zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3), correspondiendo el área solicitada en adquisición a la infraestructura vial del fraccionamiento, siendo viable el desarrollo de uso comercial en una superficie máxima de cuarenta metros cuadrados, siempre y cuando se conserve el uso habitacional asignado.

5. El fraccionamiento Santa Mónica corresponde a un proyecto inmobiliario ubicado al noroeste de la ciudad, autorizado para el desarrollo de vivienda de tipo popular, el cual se llevó a cabo en diversas secciones, encontrándose consolidado con edificaciones de vivienda unifamiliar en uno y dos niveles, contando el fraccionamiento con áreas previstas para actividades comerciales y de servicios que incluyen el área del mercado Santa Mónica y servicios educativos a nivel de jardín de niños y primaria, así como espacios recreativos de tipo básico, colindando con diversos desarrollos habitacionales de características similares entre los que destacan Santa Mónica Segunda Sección, El Progreso, El Tintero y Plutarco Elías Calles.

Así mismo colinda con la colonia de Carrillo Puerto, conformada con vivienda popular mezclada con servicios de atención médica como lo es la clínica del Seguro Social, además centros educativos, deportivos y culturales, que incluye las oficinas de la administración municipal (Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto), teniendo los desarrollos conexión a través de la Avenida Revolución, continuación de la Calzada San Diego, que comunica la zona poniente de la ciudad.

6. Como parte de la estructura vial interna del fraccionamiento, dentro de sus vialidades locales se encuentra la calle Brisna, misma que se tenía prevista continuar hacia el sur en su intersección con la calle Lago, sin embargo debido a la reubicación de las áreas de andén de Ferrocarriles Nacionales, se generó una restricción de construcción cien metros a partir del centro de las vías de ferrocarril, por lo que al no haber conexión con ningún desarrollo hacia el sur, se hizo innecesario dar continuidad a la vialidad, quedando en breña una sección de vialidad colindante con lotes habitacionales y un centro educativo, la cual corresponde al área en estudio, misma que actualmente cuenta con vegetación (árboles de altura considerable).

De acuerdo con la petición, el particular pretende adquirir el área en estudio para construir una casa habitación y un local comercial, la cual corresponde a una sección prevista para vialidad, por lo que al tratarse de una sección de vialidad se y de autorizarse su enajenación se requiere modificar el uso de infraestructura vial a uso urbano bajo la modalidad de uso habitacional con la misma densidad de población de 300 hab/ha del fraccionamiento, así como dotar de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para su desarrollo, que incluye la dotación de banquetas al frente del predio.

7. Mediante oficio DAPSI/DABI/CIBI/1794/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos emite el Informe Técnico 031/2017, relativa a la solicitud de la C. Rosa María Cárdenas Govea para la venta de un predio propiedad municipal ubicado en la calle Lago, Fraccionamiento Santa Mónica 1ra. Sección, señalando que el predio es propiedad del Municipio de Querétaro, y que se tiene catalogado como parte de la estructura vial del fraccionamiento, que al no contar con una continuidad se quedo sin uso alguno, y se localiza colindante con un área destinada para área verde.

8. De inspección a la zona para conocer las condiciones actuales del área solicitada para ser adquirida, se observó que el área solicitada, se encuentra libre de construcción, contando en su interior con árboles de altura considerable, adicionalmente se observa que no se cuenta con banqueta ni guarnición al frente del área que se pretende adquirir, existiendo en la zona infraestructura a nivel de alumbrado público, y servicios de infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la enajenación de una sección de vialidad correspondiente a la continuación de la calle Brisna con superficie aproximada de 150.00 m², del área propiedad municipal ubicada en Calle Lago del fraccionamiento Santa Mónica, así como el cambio de uso de suelo de infraestructura vial a uso habitacional con densidad de población de 300 hab/ha., para el predio, mismo que se ubica en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior debido a que si bien el área solicitada en adquisición estaba considerada como parte de la infraestructura vial de la zona, el trazo de las vialidades no consideró en su momento su habilitación, por lo que se considera una situación de hecho al tratarse de un área impactada que no afecta la continuidad vial peatonal y vehicular, por lo que dada su ubicación y superficie no se considera como estratégica dicha área para el Municipio, para su habilitación como área verde o para su destino para actividades recreativo sociales, y toda vez que el predio corresponde a la infraestructura vial del fraccionamiento, misma que no tiene continuidad y no cumple con condiciones adecuadas para su habilitación como servicio público, así mismo y de autorizarse la enajenación del predio y de otorgarse el cambio de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Para la venta del predio, se debe someter a los procedimientos dispuestos por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y Legislación Vigente Aplicable, o en su caso a través de un programa de enajenación de predios municipales.
- La superficie, medidas y colindancias físicas del predio, deben ser definidas por la Secretaría de Administración Municipal, previa realización de los trabajos técnicos necesarios correspondientes, tomándose como validos los datos que estos arrojen, quedando las superficies de vialidad y vendible del fraccionamiento, conforme a lo señalado en punto 3 de los antecedentes del presente.
- Respecto al valor del monto a cubrir por el pago del área solicitada en venta, se debe instruir a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, la Dirección Municipal de Catastro Municipal.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente, para lo cual se propone se destine para la adquisición de predios para reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o bien para la habilitación de espacios en zonas carentes de infraestructura de equipamiento.
- Derivado de lo referido, se recomienda verificar la viabilidad para otorgar el inmueble en enajenación a favor del solicitante, en virtud de lo referido en el Capítulo Segundo, en sus Artículos 32 y 33 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, así mismo y derivado de lo señalado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de octubre del 2015, por medio del cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autoriza al Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones, la Secretaría de Administración tiene la facultad de definir el otorgamiento de lo solicitado. La vigencia y los términos del contrato de venta serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido en la normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su pago y adquisición, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General.
- En caso de autorizarse la enajenación del predio, el adquiriente del predio debe coordinarse tanto con la Secretaría de Administración, como con la Oficina del Abogado General, a fin de que se lleve a cabo el proceso de escrituración del predio adquirido, conforme a los procedimientos administrativos que se lleven a cabo a través de las dependencias referidas.
- En el caso de existir 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 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.
- 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 dicha enajenación.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

14. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/1809/2017 a la Secretaría de Administración, emitiera el Dictamen de Valor sobre dicha propiedad inmobiliaria, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/2514/2017 remitió el Dictamen de Valor sobre Propiedad Inmobiliaria número DVSPI-025/2017 de fecha 01 de diciembre de 2017 y del cual certifica que el predio objeto de la presente autorización tiene un valor comercial de **\$305,000.00 (Trescientos cinco mil pesos 00/100 M.N.).**

15. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/101/2018 a la Secretaría de Administración solicitando emitir el Criterio de Racionalización correspondiente, dependencia que mediante oficio DACBS/373/2018 remite el Acta Circunstanciada de la Segunda Sesión Ordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, desprendiendo de su contenido lo siguiente:

“...Acuerdos

Primero.- *Con base a los antecedentes y consideraciones vertidas a lo largo de la presente acta y conforme a la petición realizada por el Licenciado Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, este Comité considera procedente la emisión del criterio de racionalización del bien inmueble propiedad municipal ubicado en Santa Monica Primera Sección, en la calle Lago y continuación de Brisna, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con superficie de 150 m2...”*

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitud referida en los considerandos 9 y 10, así como el análisis realizado, 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 el oficio SAY/4104/2018 de fecha 06 de junio de 2018, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

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...”

17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opiniones de la Secretaría de Administración y de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, se considera viable la enajenación de una fracción con superficie de 150 m2, del predio ubicado en calle Lago y continuación de Brisna, Santa Mónica 1ra Sección, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3)...”

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 IV, Inciso 12, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la enajenación de una fracción con superficie de 150 m2, del predio ubicado en calle Lago y continuación de Brisna, Santa Mónica 1ra Sección, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3), lo anterior de conformidad con la opinión técnica referida en el considerando 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico Municipal, para que en coordinación con la Oficina del Abogado General y la parte interesada, celebren conjuntamente y en representación del Municipio de Querétaro, el instrumento jurídico correspondiente, respecto del bien inmueble referido.

TERCERO. Los CC. Luis Ángel Guerrero Cárdenas y Rosa Maria Cardenas Govea, deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cantidad de **\$305,000.00 (Trescientos cinco mil pesos 00/100 M.N.)**, monto que corresponde al Valor Comercial del predio objeto del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el Considerando 14 del presente Acuerdo, en la inteligencia que de fenezca dicho avalúo, se deberán de coordinar con la Secretaría de Administración a efecto de que se actualice el mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, así como a la Secretaría de Administración para que en el respectivo ámbito de su competencia, lleven a cabo todos los actos administrativos, jurídicos y técnicos necesarios, a fin de determinar la superficie exacta materia del presente Acuerdo, e integren el expediente técnico correspondiente, a efecto de protocolizar y formalizar la transmisión de la propiedad, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo del solicitante; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que, una vez formalizada la transmisión de propiedad, proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie materia del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a los CC. Luis Ángel Guerrero Cárdenas y Rosa Maria Cardenas Govea, dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica con número de folio 004/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, misma que se describe en el considerando 13 del presente Acuerdo.

SEPTIMO. Se autoriza la desincorporación del dominio público el bien inmueble que se enajena, en la inteligencia que el uso mismo, será exclusivamente para uso habitacional anexo un local comercial, que no exceda los 40 m2.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General y a la Secretaría de Administración den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

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, Secretaria de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a los CC. Luis Ángel Guerrero Cárdenas y Rosa Maria Cardenas Govea...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 DE JUNIO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, 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 del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .83, para el predio ubicado en la calle Paseos del Piropo, identificado como Lote 1, Manzana 18, Etapa 6, Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el 11 de julio del 2017, el ciudadano Jorge Arce Ramírez, solicitó el Incremento de Densidad de Población a 800 Hab./Ha. (H8), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .83, para el predio ubicado en la calle Paseos del Piropo, identificado como Lote 1, Manzana 18, Etapa 6, Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de construir tres departamentos; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **183/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio en estudio, mediante Escritura Pública número 35,907, de fecha 08 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública número 6, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 204955/4 de fecha 05 de febrero de 2015.
6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante oficio SAY/DAI/1496/2017 del 13 de julio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
7. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, el estudio técnico con número de folio 174/17, relativo al Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .83, para el predio ubicado en la calle Paseos del Piropo, identificado como Lote 1, Manzana 18, Etapa 6, Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jorge Arce Ramírez, solicita el Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 800 Hab./Ha. (H8), así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.83, para el inmueble ubicado en Calle Paseo del Piropo Lote No. 1, de la Manzana 18, Etapa 6, del fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 181.71 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior conforme a lo referido en la solicitud presentada por el ciudadano, con la finalidad de construir una edificación con tres departamentos.

2. Se acredita la propiedad del lote 1, manzana 18, Etapa 6 del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, a favor del C. Jorge Arce Ramírez, mediante Escritura No. 35,907 de fecha 08 de diciembre de 2014, en la ciudad Querétaro, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría número 6, del mismo distrito judicial, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00204955/0004 de fecha 05 de Febrero de 2015.

De acuerdo a los datos de Propiedad referidos, el lote de terreno número 1, manzana 18, Etapa 6, del Fraccionamiento Residencial Caletto, cuenta con una superficie de 181.71 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 23 61 10 01.

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. De acuerdo a la densidad de población referida para el predio, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201703517 de fecha 30 de marzo de 2017, en el que señala que el predio referido se encuentra localizado en zona habitacional, con densidad de población de 300 hab./ha (H3), teniendo el predio el uso asignado exclusivamente Habitacional.

5. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio, con una densidad de población de 300 Hab./Ha., ubicado al norponiente de la ciudad integrado con la zona denominada Juriquilla, con conexión a través de la vialidad primaria correspondiente al Boulevard Jurica La Campana que comunica hacia la zona norte y sur de Juriquilla, sobre la que se han establecido usos mixtos con comercio y servicios que incluyen vivienda unifamiliar y conjuntos en condominio desarrollados en macrolotes, siendo que al poniente de dicha vialidad se concentra la zona con uso habitacional unifamiliar principalmente, en donde en las diversas etapas se generaron núcleos con calles locales internas.

Se hace notar que al encontrarse dentro de la zona de influencia de Centros Educativos de nivel superior, tales como la Universidad del Valle de México, Campus de la Universidad Autónoma de Querétaro y el Politécnico Nacional, ha provocado la necesidad de contar con espacios para residencia de asistentes a dichos centros educativos, para lo cual particulares han promovido en lotes unifamiliares proyectos con edificaciones en tres niveles, pretendiendo el Promotor generar un proyecto que cuente con condiciones de habitación de los tres departamentos.

6. En lo que se refiere a la distribución de las tres viviendas a establecer en el sitio, el solicitante no presenta el proyecto correspondiente para su análisis, haciendo notar que de revisión a la normatividad por zonificación del citado instrumento de población, para los predios ubicados en una zona habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), le asigna los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y Altura máxima permitida de 4 niveles y/o 14.00 mts.

Así mismo de acuerdo con la superficie de 181.71 m² y la densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) con que cuenta el predio, le corresponde ubicar 1.09 viviendas, por lo que para el desarrollo de tres viviendas propuestas, requiere de un incremento en la densidad de población a 800 hab./ha.; para un incremento de 2 viviendas respecto a las permitidas, siendo que adicionalmente para un mayor aprovechamiento de los espacios, solicita el incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 a 0.83.

7. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se verificó que en la zona predomina el desarrollo de vivienda unifamiliar y que el predio en estudio se ubica una esquina de la manzana 18 y colinda con frente a área verde, sin construcción, donde el fraccionamiento cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, banquetas y guarniciones de concreto. Adicionalmente se observa que sobre Boulevard Jurica la Campana se genera una entremezcla de actividades, habitacionales con comercio y servicio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 800 Hab./Ha. (H8), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.83, para el inmueble ubicado en Calle Paseo del Piropo Lote No. 1, de la Manzana 18, Etapa 6, del fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 181.71 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la construcción de una edificación con tres departamentos.**

Por lo anterior de considerar por parte del H. Ayuntamiento su autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El Promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el

proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la Ventanilla Única de Gestión del Municipio de Querétaro, el Promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- El Promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del Promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- 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.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado por el incremento de densidad de población.
El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el antecedente 7 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/5465/2017 de fecha 08 de agosto del 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .83, para el predio ubicado en la calle Paseos del Piropo, identificado como Lote 1, Manzana 18, Etapa 6, Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 174/17, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 13 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .83, para el predio ubicado en la calle Paseos del Piropo, identificado como Lote 1, Manzana 18, Etapa 6, Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

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

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

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

QUINTO. El 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 a los propietarios del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. Jorge Arce Ramírez...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE AGOSTO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 1,100 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) , Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) y una Altura Máxima permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 140108401109007, ubicado frente al Anillo Vial Fray Junípero, fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 22 de noviembre de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Miguel Temelo Ledesma y Ma. Esther Ledesma Amin, solicitan el Incremento de Densidad de Población a 1,100 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.8, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 34% y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 15% y una Altura Máxima permitida a 53 metros, para el predio identificado con Clave Catastral 140108401109007, con superficie de 4,716.55 m², ubicado frente al Anillo Vial Fray Junípero, fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de llevar a cabo un desarrollo inmobiliario que comprende de 3 torres y 100 viviendas, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **316/DAI/2017**.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 82,750 de fecha 20 de enero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Erick Espinoza Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 504659/2 de fecha 21 de mayo de 2015.

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2433/2017 de fecha 29 de noviembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Miguel Temelo Ledesma y Ma. Esther Ledesma Amín, solicitan el Incremento de Densidad de Población a 1,100 Hab./Ha. y Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.8 y Altura Máxima de 53 mts. del predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 109 007 con superficie de 4,716.55 m², en la Ex Hacienda de Menchaca; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior derivado del interés de los solicitantes de llevar a cabo un proyecto que considera la construcción de tres edificaciones verticales para ser destinadas para el desarrollo de vivienda.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción uno, resultante de la subdivisión del polígono número dos, resultante de la subdivisión del predio identificado como fracción 1, del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, a favor de los CC. Ma. Esther Ledesma Amin y Miguel Temelo Ledezma, mediante escritura 34,825, de fecha 21 de julio de 2011, documento pasado ante

la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Público Adscrito a la Notaría número 3 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00347280/0005 de fecha 19 de septiembre de 2011.

De conformidad con el documento de propiedad antes referido, el predio identificado como Fracción número 1 resultante de la subdivisión del Polígono 2, a su vez resultante de la subdivisión del predio identificado como "Fracción I" del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, municipio de Querétaro cuenta con una superficie de 4,716.55 m².

3. Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona Habitacional con densidad de 150 Hab./Ha. (H1.5) sobre Corredor Urbano (CoU).

4. De conformidad con lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Viabilidad de Uso de Suelo mediante folio IUS201706943 de fecha 06 de junio de 2017 para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con clave catastral 140108401109007, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de de 150 hab./ha. (H1.5), sobre Corredor Urbano (CoU), adicionalmente se informa que en base a la ubicación y superficie del predio se determina no viable ubicar setenta y cuatro (74) departamentos, toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el número de viviendas solicitado, señalando adicionalmente que el número máximo de viviendas será de 14 departamentos, esto en relación a la superficie del predio y a la densidad de población de la zona indicada en el plan parcial referido.

5. De revisión a la normatividad por zonificación que señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, que en predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha. (H1.5), es permitido un Coeficiente de Ocupación de 0.6 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.8 para desarrollar una construcción de 3 niveles o su equivalente a 10.50 mts. de altura.

6. Conforme a la información presentada por el promovente, considera el desarrollo de un proyecto habitacional en el sitio, que comprende 100 viviendas a desarrollar en edificaciones verticales, distribuidas en tres torres, de lo que presenta un esquema como parte del proyecto con el alzado frontal en el que se observan 3 edificaciones que cuentan con las siguientes características conforme a la información presentada por los solicitantes:

- Torre 1: Consta de 14 niveles con 47 departamentos,
- Torre 2: Consta de 8 niveles con 21 departamentos,
- Torre 3: Consta de 12 niveles con 30 departamentos,

Adicionalmente se observa que el proyecto considera 2 niveles en sótano construidos longitudinalmente, los que por su ubicación se incide que pretende destinar para la dotación de las áreas de estacionamiento para las viviendas, ocupando espacios mayores a los considerados para el predio de acuerdo a su zonificación, así como de los parámetros de altura y coeficientes.

7. Debido a lo anterior y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno en el desarrollo de su proyecto, el promotor considera la modificación a los parámetros normativos por zonificación, relativos al incremento de altura máxima permitida y modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y del Coeficiente de Absorción del Suelo, conservando el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa Zonificación	por	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6 ó 60%		34%	-26%
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8		3.80	+2.00
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	12.5%		15%	+2.5%
Altura Máxima Permitida	10.5		53.00	+42.5

8. El predio en estudio se encuentra ubicado en una zona en proceso de desarrollo, colindante con lotes del fraccionamiento La Vista Residencial, la cual incluye desarrollos en condominio de tipo residencial y los fraccionamientos Residencial El Refugio, Ampliación El Refugio, y La Cima, con densidades de población promedio de 200 a 300 hab/ha, contando con macrolotes en que se ha autorizado el desarrollo de proyectos habitacionales con densidad de población de hasta 600 hab/ha. Dichos desarrollos cuentan construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, sin embargo en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al estar considerada como una vialidad regional primaria, misma que se encuentra desarrollada en seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central. Así mismo al oriente se encuentra el fraccionamiento La Pradera dentro del Municipio de El Marqués, con vivienda de tipo popular.

9. Respecto al número de viviendas proyectadas, de acuerdo a la densidad de población de 150 hab./ha. establecida para el predio, para la superficie de 4,716.55 m² con que cuenta el predio, es permitido desarrollar 14 viviendas, siendo la propuesta del promotor el ubicar 100 departamentos en el predio, para lo cual requiere de un incremento en la densidad de población para 1,100 Hab./Ha., lo que le permitiría albergar hasta 104 viviendas, que equivale a desarrollar 90 viviendas adicionales a las permitidas con la densidad de población asignada por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se pudo observar que el predio cuenta con acceso a través de un carril lateral que se genera a partir del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, mismo que da acceso a un desarrollo habitacional en Condominio denominado "Misión San Jerónimo", así mismo en el interior del predio no se cuenta con construcción, sin embargo se cuenta al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto, adicionalmente se observó en la zona que se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, sin embargo no se observa la existencia de servicios, situación que el propietario del predio debe garantizar para el desarrollo de cualquier proyecto que se pretenda generar en el sitio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Incremento de Densidad de Población de Hab./Ha. de 150 a 1100 Hab./Ha., así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.8, Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 15% y Altura Máxima de 53 mts., para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 109 007 con superficie de 4,716.55 m², en la Ex Hacienda de Menchaca; Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que de autorizar el H. Ayuntamiento lo solicitado, se debe cumplir con lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas o del Organismo Operador según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.

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

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

- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal y/o la Comisión Estatal de Infraestructura le autorice, debiendo obtener el alineamiento carretero correspondiente, en donde las obras viales necesarias, serán a costa del propietario.

- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de

cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- Obtener de parte de la Unidad 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.

- 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 el Incremento de densidad de población y/o la Modificación a la Normatividad por zonificación del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

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

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

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

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

7. Mediante oficio SAY/DAI/2434/2017 de fecha 29 de noviembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Incremento de Densidad de Población a 1,100 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.8, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 34% y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 15% y una Altura Máxima permitida a 53 metros, para el predio identificado con Clave Catastral 140108401109007, ubicado frente al Anillo Vial Fray Junípero, fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8805/2017 de fecha 08 de diciembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población a 1,100 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.8, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 34% y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 15% y una Altura Máxima permitida a 53 metros, para el predio identificado con Clave Catastral 140108401109007, ubicado frente al Anillo Vial Fray Junípero, fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, Inciso 20, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población a 1,100 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) , Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) , Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) y una Altura Máxima permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 140108401109007, ubicado frente al Anillo Vial Fray Junípero, fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a los CC. Miguel Temelo Ledesma y Ma. Esther Ledesma Amin...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE DICIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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



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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de mayo de 2018, 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), con la Densidad de Población que requiera el Proyecto, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para la fracción 1 resultante de la fracción 2 del Predio Rústico ubicado en “El Refugio” Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

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

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para la fracción 1 resultante de la fracción 2 del Predio Rústico ubicado en “El Refugio” Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 25 de abril de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Isaac Aspani Matarasso y Elías Aspani Matarasso, mediante el cual solicitaron el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para la fracción 1 resultante de la fracción 2 del Predio Rústico ubicado en “El Refugio” Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 135/DAI/2018.

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

10.1 Escritura Pública número 20,801 (veinte mil ochocientos uno), del 29 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Saldaña Coéllar, Notario Titular de Notaría Pública número 2 de esta Demarcación Notarial.

11. Mediante el oficio, 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 083/18, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para la fracción 1 resultante de la fracción 2 del Predio Rústico ubicado en “El Refugio” Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento, **el C. Elias Aspani Matarasso, solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios con densidad de población de 800 Hab./Ha., así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida a 60.00 metros para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como Fracción 1, resultante de la Fracción 2 del predio rústico ubicado en la jurisdicción de La Cañada, denominado El Refugio, con superficie de 66,077.214 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.**

2. Mediante escritura pública No. 23,330 de fecha 09 de octubre de 2007, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario público, Adscrito a la Notaría Pública número 31 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad de una superficie de 10-55-15.80 Ha., del predio rústico denominado “El Refugio”, a favor de los CC. Issac Aspani Matarasso, Jalil Aspani Matarasso y Elias Aspani Matarasso, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

3. Mediante escritura 26,874 de fecha 30 de octubre de 2008, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de La Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrito a la Notaría número 31 del Distrito Judicial de Querétaro, se protocoliza la autorización de subdivisión del predio con superficie de 10-55-15.80 Ha. en dos fracciones, de las cuales la fracción 1 con superficie de 6,400.2430 m², es donada a favor del Estado de Querétaro y forma actualmente parte de la sección de vialidad del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y la fracción 2 con superficie de 99,115.557 m², quedo en propiedad de los CC. Issac Aspani Matarasso, Ofelia Alfie Casab, Jalil Aspani Matarasso y Elias Aspani Matarasso, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios inmobiliarios 527944/0001 y 527945/0001 de fecha 15 de febrero de 2016.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 14 de septiembre de 2016, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201600246, a través de la cual se autoriza subdividir una superficie de 99,115.557 m², en dos fracciones, de las cuales, la fracción 1 quedo con superficie de 66,077.214 m², y la fracción 2 con superficie de 33,038.343 m².

5. Mediante la Escritura 20,801 de fecha 29 de noviembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Arturo Saldaña Coellar, Notario Titular de la Notaría 2 de la Demarcación de Querétaro, se protocoliza la Subdivisión de predios FUS 201600246, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 554618/0001 y 554619/0001 de fecha 12 de enero de 2017.

De conformidad con el documento de propiedad referido, el predio identificado como Fracción 1, resultado de la subdivisión de la fracción 2 del predio rústico ubicado en la jurisdicción de la Cañada, denominado "El Refugio", que es motivo del presente estudio, cuenta con superficie 66, 077.214 y se identifica con la clave catastral 14 01 084 01 174 001.

6. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) sobre vialidad primaria urbana (Anillo Vial II Fray Junípero Serra), lo que le otorga una zonificación secundaria como Corredor Urbano (CoU).

7. No obstante lo anterior, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de febrero de 2015, el H. Ayuntamiento autorizó el Cambio de Uso de Suelo de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), con la asignación de uso habitacional con densidad de 300 Hab./Ha., así como la Modificación a la tabla de normatividad por zonificación con el incremento en la altura máxima de construcción de edificación de 10.50 mts. A 35.00 mts., del predio denominado "El Refugio", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 086 65 240 111 y superficie de 99,484.721 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.

Respecto a la publicación y protocolización e inscripción en el Registro Público de la propiedad del Acuerdo de Cabildo referido, el promotor no presenta mayor información así como del cumplimiento a las condicionantes que se establecieron en el Acuerdo de Cabildo, por lo que la Secretaría del Ayuntamiento, debe validar el seguimiento a la solicitud realizada por los solicitantes, y en su caso si la modificación pretendida considera dicho Acuerdo dada la disminución en la superficie, o en su caso si se revoca o se ratifica.

8. El predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de desarrollo con los fraccionamientos El Refugio, Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima, y al oriente con el fraccionamiento La Pradera que forma parte del Municipio de El Marqués. Dichos desarrollos cuentan construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, similares a la propuesta con edificaciones de tipo vertical y horizontal, así como áreas comerciales y de servicios en su interior, sin embargo en los predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra en donde se han establecido actividades comerciales de mediana y alta intensidad mezcladas con vivienda, al estar considerada como una vialidad regional primaria, desarrollada con seis carriles a contraflujo a base de carpeta asfáltica, faltando colocar algunos elementos como banquetas y alumbrado público en algunas secciones de su trayecto.

9. De acuerdo con la petición del promotor, se modifica su proyecto previo dado que disminuyó la superficie del terreno, considerando un proyecto para uso mixto, que considera el uso Comercial y de servicios, sin que presente una propuesta del proyecto que pretendan llevar a cabo en el sitio, por lo que no se conocen los alcances e impactos que el mismo pueda generar en la zona y sin que se señalen las actividades específicas a establecer, así como la modificación en la densidad de población, siendo que de acuerdo con la superficie de 66,077.214 m² con que cuenta el predio y la densidad de población de 300 Hab./Ha., autorizada mediante el Acuerdo de Cabildo antes señalado, se pueden desarrollar 396 viviendas, para una población de 1,982 habitantes; siendo que con la densidad de 800 Hab./Ha. pretendida estaría en posibilidad de desarrollar 1,057 viviendas, para albergar una población de 5,286 habitantes, lo cual equivale a un incremento de 661 viviendas.

10. 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); solicitando el promotor para el desarrollo de su proyecto la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima de construcción a 60.00 metros de altura, haciendo notar que previamente en el Acuerdo de Cabildo del 10 de febrero de 2015, el Ayuntamiento autorizó un incremento a 35.00 mts., con lo que la altura de construcción a 60.00 mts. pretendida, equivaldría a un incremento de 25 mts., adicionales a los ya autorizados por el H. Ayuntamiento.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que actualmente el predio no cuenta con construcción en su interior, cuenta con infraestructura para su desarrollo a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, sin embargo al frente del predio no se cuenta con banquetas ni alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento de Querétaro, **se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS), así como el Incremento de densidad de población a 800 Hab./Ha., así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida a 60.00 metros para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado como Fracción 1 resultante de la Fracción 2 del predio rústico ubicado en la jurisdicción de La Cañada, denominado El Refugio, con superficie de 66,077.214 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior al tratarse de un predio con uso de suelo Comercial y de Servicios, otorgado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de febrero de 2015, considerado para actividades de alta intensidad y con densidad de población similar a la pretendida, dada su ubicación con acceso a través de una vialidad primaria urbana y superficie adecuada para el uso pretendido, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona en que se generan actividades habitacionales, comerciales, y de servicios mezcladas, al tener conexión con diversos fraccionamientos en proceso, siempre y cuando garantice el promotor la dotación de los servicios de infraestructura y viales necesarios para su desarrollo, a fin de generar un crecimiento de manera ordenada, que permitirá atender servicios a nivel de centro de barrio, toda vez que el predio se localiza en una zona en proceso de consolidación, para lo cual deberá realizar las obras necesarias para una correcta incorporación a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano, que permite el desarrollo de actividades diversas, debiendo el proyecto a desarrollar ser coherente y de integración con el entorno urbano – ambiental de la zona a fin de garantizar un favorable impacto urbano, congruente con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, en congruencia con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una Ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la Ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la Ciudad, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento de Querétaro la modificación de uso de suelo solicitada, debe el promotor, dar cumplimiento a lo siguiente.

- Para el desarrollo del proyecto que se pretenda llevar a cabo en el sitio, se debe 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 la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, 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.
- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Comisión de Infraestructura del Estado de Querétaro y/o dependencia correspondiente, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de movilidad avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, así como previo a los movimientos de tierras deberán de ser avalados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y/o la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Debe obtener y presentar para el desarrollo de sus proyectos, el aval de los organismos correspondientes, en que se garantice la dotación de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como lo referente a la infraestructura pluvial, de conformidad con los proyectos que pretenda llevar a cabo, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- 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 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 considerar las fallas naturales ubicadas al interior del predio.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, donde se determinen las obras y lineamientos que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debiendo considerar los escurrimientos pluviales que se ubican al interior del predio.
- Para obtener las licencias de construcción, 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 dotar de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de su proyecto que le señalen tanto la Secretaría de Obras Públicas municipal como la Secretaría de Movilidad Municipal, las cuales incluyen la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, dotación de alumbrado público conforme a los lineamientos que le indique la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- De pretender dar un uso diferente al autorizado, el predio deberá ser restituido al uso asignado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.
- Respecto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo y de Utilización de suelo (COS) y (CUS), se deben respetar lo de la zonificación origen del predio, los cuales corresponden al uso habitacional de 200 hab./ha., toda vez que en ningún momento ni en autorizaciones previas se ha solicitado la modificación de dichos parámetros.
- Toda vez que no existe un uso de suelo comercial y de servicios con densidad de población de 800 hab./ha., respecto a los usos que se pretendan ubicar en el predio, estos serán conforme a los usos comerciales que marca la tabla de usos de suelo del instrumento de planeación urbana 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3316/2018 de fecha 09 de mayo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), con la Densidad de Población que requiera el Proyecto, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para la fracción 1 resultante de la fracción 2 del Predio Rústico ubicado en “El Refugio” Delegación Municipal Epigmenio González, 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 15 de mayo de 2018, en el punto 3, apartado IV, 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 Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), con la Densidad de Población que requiera el Proyecto, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para la fracción 1 resultante de la fracción 2 del Predio Rústico ubicado en “El Refugio” Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad a la opinión Técnica, señalada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, así como a las condicionantes impuestas por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

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

SEXTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos, aprovechamientos y/o contribuciones que genere dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento y Dirección de Ingresos, para su publicación en los medios oficiales, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique a los CC. Isaac Aspani Matarasso y Elías Aspani Matarasso."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DIECISEIS DE MAYO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Hortaliza núm. 101, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. 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. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento, por la ciudadano Jorge Guadarrama Díaz, mediante la cual solicita el Cambio de Uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en calle Hortaliza, Número 101, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 09 046 014, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, la secretaría del Ayuntamiento radico el expediente Respectivo.
6. Se acredita la propiedad del predio, ubicado en la Calle Hortaliza núm. 101, Colonia Felipe Carrillo Puerto, a favor del C. Jorge Guadarrama Díaz, mediante escritura 36,346 de fecha 10 de abril de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Jesús Cordova Galvez, Notario Titular de la Notaría número 115 de Amecameca Estado de México, escritura sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en la que se señala que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 534 m².
7. Mediante el oficio SAY/DAI/1088/2018 la Secretaría del Ayuntamiento, remitió la petición realizada por el C. Jorge Guadarrama Díaz a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a fin de que ésta emitiera la opinión técnica relativa al cambio de uso de suelo que nos ocupa, y a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0852/2018 de fecha 6 de junio de 2018, se recibió la opinión técnica 105/18 de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jorge Guadarrama Díaz, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Higuera esquina Hortaliza N° 101, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con Clave Catastral 14 01 001 09 046 014 y superficie de 534.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Calle Hortaliza número 101, Colonia Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, a favor del C. Jorge Guadarrama Díaz, mediante Escritura Pública número 36,346 de fecha 10 de abril de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Jesús Córdova Gálvez, Titular de la Notaría Pública número 115, del Estado de México, escritura de la cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, que no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada y avalada por la Secretaría del Ayuntamiento para su atención por parte del H. Ayuntamiento.

De conformidad con lo señalado en la Escritura de Propiedad, el predio ubicado en Calle Hortaliza N° 101, Colonia Felipe Carrillo Puerto, cuenta con una superficie de 534.00 m².

3. De consulta al Plan Parcial de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 011/0002, se verifico que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. De revisión 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 será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a la establecida en el citado punto, y a su vez, se ocupa la totalidad del predio para el uso de consultorios y/o clínica dental, sin considerar el uso habitacional.

5. De conformidad con lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo con folio IUS2018687-A de fecha 04 de mayo de 2018, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala, que toda vez que se pretende modificar el 100% del predio de uso Habitacional a Comercio y Servicios, lo cual no es permitido conforme a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se determina no viable la modificación al dictamen de uso de suelo DUS201804288 de fecha 17 de abril de 2018 para ubicar un local comercial y/o de servicios con giro para tienda de conveniencia con venta de abarrotes.

6. La Colonia Felipe Carrillo Puerto, corresponde a un desarrollo generado de subdivisiones a sus predios originales, derivado de lo cual no existe una homogeneidad en las dimensiones de los predios, donde paulatinamente se ha consolidando el uso habitacional de tipo popular con densidades de población de 200 hab./ha. (H2), mezclado con actividades comerciales y de servicios y a la que el Municipio ha dotado de infraestructura urbana y servicios, colindando al oriente y poniente con desarrollos industriales en los cuales se limita su establecimiento a fin de no afectar la zona habitacional, para lo cual se han generado obras de infraestructura urbana como la ampliación y mejoramiento de la estructura vial y urbana, en congruencia con el instrumento de planeación correspondiente, mismo que considera dentro de su estrategia el incidir a que la zona se restituya con actividades para apoyar a la vivienda, lo que incluye la dotación de comercio que oferten productos básicos de primera necesidad, fomentando las actividades de primer contacto.

7. En lo que se refiere a la petición del promotor, presenta una propuesta de un proyecto de tipo comercial a desarrollar en el sitio, el cual corresponde a una tienda de conveniencia, con el aprovechamiento de la ubicación del predio al encontrarse en la esquina formada por las calles Hortaliza e Higuera, con una edificación en un nivel y área de estacionamiento con capacidad para 9 vehículos externos, el cual deberá dar cumplimiento con la normatividad aplicable, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria asignada para la zona.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el predio se localiza en la esquina conformada por las calles Hortaliza y Avenida Higuera, encontrándose el predio delimitado por un bardeo perimetral, al interior del predio se ubica una

construcción desarrollada en un nivel, que cuenta con una cubierta estructura metálica con cubierta de lámina corrugada, las vialidades que dan frente al predio, se tiene que la calle Hortaliza se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular, siendo que sobre Avenida Higuera, la vialidad se desarrolla a base de carpeta asfáltica, adicionalmente se observa que se cuenta al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto, además de contar la zona con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de sí 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 población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hortaliza esquina con Calle Higuera N° 101 en la colonia Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, identificado con Clave Catastral 14 01 001 09 046 014 y una superficie de 534.00 m², y en caso de ser autorizado lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:**

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, ya que el presente no exime al promotor en dar cumplimiento a la normatividad y reglamentación señalada en el 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 y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción y la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio que requiere para los usos propuestos.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, documentación que debe presentar ante la autoridad competente, para la obtención de los permisos y licencias correspondientes.
- Presentar el dictamen de movilidad que para su proyecto autorice la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a lo que esta le señale.
- 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.
- 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.
- Se deben respetar los giros y horarios establecidos en las licencias de funcionamiento, por lo que en caso de que no sean respetados, el Ayuntamiento podrá revocar la autorización otorgada y quedan sujetos los giros al impacto social y urbano que generen en la zona.
- La autorización de cambio de uso de suelo, no autoriza la propuesta de proyecto presentada, por lo que para su autorización se debe ingresar el proyecto a desarrollar y la documentación necesaria que le permita llevar a cabo el trámite correspondiente, mismo que debe presentar ante a Ventanilla única de gestión.
- 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, revoque lo autorizado, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de derechos por 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, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría 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 la 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 modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por el promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento, que en caso de alguna duda o aclaración, esta se debe llevar a cabo ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/4105/2018 de fecha 6 de junio de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Hortaliza Núm. 101, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con clave catastral 14 01 001 09 046 014, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Hortaliza Núm. 101, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con clave catastral 14 01 001 09 046 014, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al 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 105/18 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. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de la autorización, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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 05 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Enajenación onerosa de una fracción con superficie de 1,216.43 m2, de la Fracción II resultante de la subdivisión de la fracción A oriente, del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, propiedad del Municipio de Querétaro, así como el Cambio de Uso de Suelo a Uso de Equipamiento de Infraestructura (EIN), Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7, 51, 52, 54 Y 65 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 25, 28 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. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos aquellos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
5. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
6. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
7. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto el presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto,

y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.

8. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

9. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 fracción XXIV del Código Municipal del Estado de Querétaro la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal, en este último caso, en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento, quien es la responsable del inventario de inmuebles propiedad del Ayuntamiento.

10. Que a través de los escritos de fecha 28 de febrero y 24 de mayo de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento el C. Jesús Ruíz Burgos, Representante Común para gestiones ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, solicitó "...Adquisición parcial del predio municipal para la construcción de obras de drenaje sanitario y pluvial de los Fraccionamientos Santa Elena I, Santa Elena II, Parque La Gloria, Residencial La Gema... el área total de 1,216.435 m2..." radicándose el expediente 043/DAI/2017.

11. Que derivado de las peticiones en referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/778/2017 el 24 de abril de 2017, solicito a la Secretaría de Administración emitiera su informe al respecto, remitiera el documento a través del cual el Municipio acredite la propiedad de dicho predio y la emisión del dictamen de Valor correspondiente; Dependencia que da contestación a través del oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0912/2017 el 23 de mayo de 2017, mediante el cual remite la opinión técnica con número de folio 020/2017, de la cual se desprende lo siguiente:

"4.- OPINIÓN

- a) **Status del Inmueble:** Actualmente el predio se encuentra Subdividido en 4 fracciones mediante **Licencia FUS201600198**, la fracción I con superficie de 8,0006.02 m2 mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015 se autorizó su Enajenación Onerosa, **la fracción II con superficie de 7,418.671 m2** una parte se encuentra ocupada por Pozo de la CEA, **la fracción III con superficie de 3,214.327 m2** mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de junio de 2016 se autorizó la Donación a favor de la Cámara Nacional de la Industria de Restaurantes y Alimentos Condimentados (CANIRAC) y la **fracción IV con superficie de 2,573.764 m2** como derecho de vía.

Una vez revisado el plano recibido mediante oficio IAQ/034/2016, se observó que l área solicitada para... se ubica en la fracción II, la cual no tiene Acuerdo de Cabildo que la comprometa, sin embargo actualmente en una fracción de la misma existe un pozo de la CEA, sin que aparentemente esta se vea afectada en caso de que se considere viable la enajenación de la fracción solicitada.

- b) **Sugerencias:** En caso de que se considere pertinente la enajenación solicitada, es necesario tomar en cuenta lo siguiente:

1. Solicitar opinión a la Secretaría de Desarrollo Sostenible "SEDESO".
2. Solicitar se realice el avalúo, a efecto de determinar el cual deberá ser pagado por el solicitante.
3. Elaborar la propuesta de subdivisión del predio municipal, a fin de desprender la fracción que será objeto de enajenación, así como especificar a cargo de que dependencia quedara dicha responsabilidad.
4. Especificar a cargo de quien quedaran los impuestos y derechos que se generen por la autorización del mismo.
5. Tomar en cuenta las consideraciones que señalen las Dependencias que para ello emitan su opinión..."

12. El Municipio de Querétaro, acredita la propiedad del predio que se solicita en adquisición a través de la Escritura Pública 19, 735 (Diecinueve mil setecientos treinta y cinco) de fecha 12 de agosto de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 262045/4 y 262049/4, el 24 de octubre de 2008.

13. Que derivado de la petición de referencia, así como de las sugerencias emitidas por la Secretaría de Administración, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/1157/2017 de fecha 30 de mayo del 2017, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada; Dependencia que da contestación a través del oficio

SEDESO/DDU/EVDU/0749/2017 EL 27 de junio del 2017, a través del cual remite la opinión técnica con número de folio 129/2017, documento que se cita a continuación:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Jesús Ruíz Burgos, Representante Legal de Inmobiliaria Alfa de Querétaro S.A. de C.V. solicita la adquisición de una fracción del predio propiedad del municipio de Querétaro ubicado en carretera a Tlacote km 1.7, ubicado en la colindancia poniente del fraccionamiento Santa Elena, en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un cárcamo de bombeo sanitario, así como diversas obras sanitarias que permitan atender por parte de la Comisión Estatal de Aguas, el desahogo del drenaje pluvial y sanitario de la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, del conjunto habitacional Residencial La Gema, así como del fraccionamiento Parque La Gloria colindantes.

2. Conforme a la información proporcionada por la Secretaría de Administración, el municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio identificado como fracción “A2” con superficie de 21,280.846 m², resultante de la subdivisión de la fracción del polígono 1 del predio identificado como fracción A oriente, del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, mediante escritura 19,735 de fecha 12 de agosto de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 262045/0004 y 262049/0004 de fecha 24 de octubre de 2008.

Dicho predio forma parte de las áreas de donación para equipamiento urbano, transmitidas a favor del municipio de Querétaro por la empresa Inmobiliaria Alfa de Querétaro S.A. de C.V., por concepto de autorización de la Unidad Condominal Provincia Santa Elena.

3. Con fecha 23 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201600198, del predio referido en el punto anterior, en 4 fracciones, de las cuales el área solicitada para ser adquirida por el solicitante, corresponde a una fracción de la Fracción II.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 011/0002, el predio solicitado en adquisición, cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

5. De revisión a la tabla de compatibilidades que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se observa que el uso de infraestructura que se pretende dar al predio, no es permitido en áreas destinadas a Espacio Abierto, por lo que en caso de autorizarse la venta del predio, será necesario modificar el uso de suelo a uso para Equipamiento para Infraestructura (EIN).

6. Con fecha 19 de mayo de 2017, la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos del Municipio de Querétaro, a través de la C.P. María Elena Adame Tovilla, mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/912/2017, remite la opinión en la que señala que no se tiene inconveniente en que se lleve a cabo la enajenación del predio.

7. De acuerdo con la información proporcionada por el promotor, señala que se cuenta con un Proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Aguas (CEA), para la construcción de obras de drenaje sanitario y pluvial, que servirán como desahogo del drenaje sanitario y pluvial de la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, del conjunto habitacional Residencial La Gema, así como del fraccionamiento Parque La Gloria colindantes, para lo cual presenta un Convenio de participación para la construcción de las obras de drenaje sanitario y pluvial parcial que se ubicara en la zona de la carretera a Tlacote, celebrado con fecha 20 de septiembre de 2016, entre la Comisión Estatal de Aguas y las empresas Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V., Inmobiliaria Alfa de Querétaro S.A. de C.V. y Lacupuesco S.A. de C.V.

Como parte del proyecto mencionado, se consideran obras a ejecutar en el predio en estudio, quedando sujeta la autorización del proyecto a la obtención del uso del predio y requerimientos, motivo por el cual solicitan su adquisición.

8. El predio en estudio forma parte de las áreas transmitidas al municipio por el desarrollo de la unidad condominal denominada Provincia Santa Elena, donación ubicada al poniente de la ciudad, en los límites con el municipio de Corregidora, en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, colindante con el fraccionamiento denominado “Provincia Santa Elena” que se ha desarrollado

Unidades condominales habitacionales y comerciales, al sur con el fraccionamiento Parque La Gloria y al poniente con el Dren Cimatarío I, con una servidumbre de paso de por medio, de lo que tiene conocimiento el promotor.

El área en estudio corresponde a una fracción de la Fracción II resultante de la subdivisión mencionada, a la que se accedería a través de una servidumbre de paso interior (Fracción IV) y una servidumbre de paso dentro del derecho de vía del Dren Cimatarío I, para lo cual se deberá definir con precisión su ubicación dentro de la poligonal, así como sus medidas y colindancias, previa subdivisión y con el objeto de estar en posibilidad de su enajenación.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el predio se encuentra colindante con el fraccionamiento Provincia Santa Elena, contando el predio con acceso a través de una vialidad interna del propio predio propiedad del municipio de Querétaro, al cual se accesa a través de la carretera a Tlacote, siendo que la vialidad interna se desarrolla a base de terracería, la cual se encuentra en mal estado de conservación, y que su vez permite el acceso de pipas para carga de agua al sitio, toda vez que la superficie que se pretende adquirir, colinda con infraestructura hidráulica, correspondiente a un pozo de la Comisión Estatal de Aguas, así como una garza de suministro de agua, adicionalmente el predio colinda poniente con el Arroyo Cimatarío, el cual corre en sentido norte – sur, hasta su conexión con el Río Querétaro.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable la enajenación de una fracción, de la Fracción II resultante de la subdivisión de la fracción A oriente, del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7, delegación municipal Felipe Carrillo Puerto, para la construcción de obras de drenaje sanitario y pluvial, que servirán como desahogo del drenaje sanitario y pluvial, derivado de lo cual se considera Viable el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA) a uso de Equipamiento de Infraestructura (EIN).**

Lo anterior dada la ubicación del predio, al encontrarse en una zona no considerada como estratégica para su habilitación como área verde o para la dotación de equipamiento urbano destinado al sector cultural, recreativo y/o educativo, lo que permitirá dar continuidad al proyecto ejecutivo para la construcción de obras de drenaje sanitario y pluvial, que servirán como desahogo del drenaje sanitario y pluvial de la zona, como parte de los servicios de infraestructura necesaria a desarrollar con inversión privada a través de un proyecto avalado por la Comisión Estatal de Aguas, siendo que el acceso al predio será a través de la servidumbre de paso colindante, por lo que no generará una carga para el municipio de Querétaro, quien definirá las características técnicas del proyecto, para lo cual de considerar viable la enajenación del predio por el H. Ayuntamiento de Querétaro, se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar el proyecto a desarrollar, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable para su proyecto.
- El presente no autoriza el proyecto a desarrollar en el mismo, para lo cual el promotor deberá obtener las autorizaciones correspondientes, que incluye el visto bueno emitido por la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- Previo a obtener las licencias correspondientes para el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el sitio, 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.
- Se deberán realizar los trabajos técnicos necesarios para definir la ubicación de la fracción del predio a enajenar, con la definición de la superficie, medidas y colindancias físicas, mismas que serán definidas por la Secretaría de Administración Municipal, tomándose como válidos los datos que estos arrojen.
- Respecto al valor del monto a cubrir por el pago del área solicitada en venta, se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, la Dirección Municipal de Catastro Municipal.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente, para lo cual se propone se destine para la adquisición de predios para reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o bien para la habilitación de espacios en zonas carentes de infraestructura de equipamiento.
- Para la emisión de las escrituras de propiedad del predio, el adquiriente debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo el proceso de escrituración del predio, donde los gastos de escrituración, correrán a

cargo del solicitante, y en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

- La vigencia y los términos del contrato de venta serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido en la normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su pago y adquisición, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos, ya que en caso de incumplimiento se dará inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

14. Que a través del oficio DAPSI/DABMI/CIBI/1698/2017 de fecha 01 de septiembre de 2017, signado por la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, remite al Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, el Avalúo comercial emitido por el Perito Valuador Ing. José Antonio Servín Muñoz, con número de registro ante el Gobierno del Estado de Querétaro 013, de fecha 8 de agosto de 2017, del cual se desprende que el valor comercial del predio en cuestión es de \$ 2,559,000.00 (Dos millones quinientos cincuenta y nueve mil pesos 00/100 MN).

15. Asimismo, a través del oficio descrito en el párrafo que antecede, fue remitido el Dictamen de Valor número DVSP-021/17 de fecha 28 de agosto de 2017, del cual se desprende lo siguiente.

“ ...

D I C T A M E N

Una vez revisados los antecedentes y en base a lo descrito en los Considerandos 4, 5 y 6 del presente documento, la Secretaría de Administración considera el valor de \$ 2,559,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), determinado para el predio identificado como Lote Interior ubicado a 81.00 mts de la carretera Qro.-Tlacote Km. 1.7, Delegación Felipe Carrillo Puerto, junto a Providencia Santa Elena, con superficie de 1,216.43 m2, con clave catastral 140100120907003, es procedente, teniendo en cuenta que la información, datos y resultados técnicos que arroja el avalúo practicado al bien inmueble de referencia, es calculado y determinado por perito profesional, experto en la materia y validado por la Dirección de Catastro...”

16. Que una vez recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los documentos descritos en puntos que anteceden, a través del oficio SAY/DAI/1905/2017 de fecha 12 de septiembre de 2017, dirigido al Lic. Jorge Alberto Hernández Cabeza, Director de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, fue turnado el expediente en cita con la finalidad de que se emitiera el Criterio de Racionalización respectivo de conformidad con los artículos 19 y 51 fracción III, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro; mismo que se desahogó en el orden del día del jueves 21 de septiembre del año en curso.

17. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, 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 el oficio SAY/8339/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

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.”

18. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la Enajenación de una fracción con superficie de 1,216.43 m2, de la Fracción II resultante de la subdivisión de la fracción A oriente, del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, propiedad del Municipio de Querétaro, así como el Cambio de Uso de Suelo a Uso de Equipamiento de Infraestructura (EIN), Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; lo anterior de conformidad con lo expuesto por las opiniones emitidas por la Secretaría de Administración y Secretaría de Desarrollo Sostenible, descritas en los considerandos 11 y 13 de éste instrumento, así como con el avalúo comercial, Dictamen de Valor y Criterio de racionalización descritos dentro de los considerandos 14, 15 y 16 del presente Acuerdo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 05 de diciembre del 2017, en el punto 3, apartado III, inciso 3, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Enajenación Onerosa mediante Venta Directa de una fracción con superficie de 1,216.43 m2, de la Fracción II resultante de la subdivisión de la fracción A oriente, del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, propiedad del Municipio de Querétaro, de conformidad con las opiniones técnicas 020/2017 y 129/17 citadas dentro de los considerandos 11 y 13 del presente Acuerdo, así como del Dictamen de valor y Criterio de racionalización citados dentro de los considerandos 15 y 16 del presente instrumento.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Vial a Uso de Equipamiento de Infraestructura (EIN), para el predio descrito en el Resolutivo que antecede de conformidad con la opinión técnica 129/2017 citada dentro del considerando 13 del presente Acuerdo.

TERCERO. Se autoriza la desincorporación del dominio público del Municipio de Querétaro del bien inmueble materia del presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público al dominio privado el predio objeto del presente instrumento, misma que surtirá sus efectos legales una vez que se haya formalizado la operación traslativa de dominio que recaiga sobre el predio en cuestión; y una vez formalizada la enajenación, proceda a la baja en los registros e inventarios del bien inmueble de referencia; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la enajenación correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro y normatividad aplicable, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al interesado hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. El solicitante deberá pagar en una sola exhibición el valor total del predio objeto de la presente Autorización, ante la Secretaría de Finanzas, mismo que se describe en el antecedente 15 del presente Acuerdo, en un plazo que no exceda de 8 días hábiles a partir de la notificación de éste instrumento.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración a emitir la liquidación u oficio correspondiente para el pago del predio materia del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración de seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

DÉCIMO. 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, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el comprobante de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que en coordinación con la Secretaría de Administración y Dirección Municipal de Catastro, realicen los trabajos técnicos, así como todos los actos jurídicos y administrativos necesarios para la individualización de la superficie solicitada tomando como válida la superficie que resulte de dichos trabajos.

DÉCIMO TERCERO. El incumplimiento por parte de los solicitantes a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, 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 solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Jesús Ruíz Burgos, Representante Común."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 06 DE DICIEMBRE DE DICIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de julio de 2018, 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 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en Av. Real s/n, Zona Industrial Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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 dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Javier Carreto Cordero, Representante Legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Atenco S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.10, para el predio ubicado en Av. Real s/n, Zona Industrial Querétaro, Delegación Centro Histórico, para desarrollar 24 torres con 567 viviendas y 3 áreas comerciales, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **71/DAI/2018**.

8. Se acredita la propiedad del predio, la representación legal del solicitante y la constitución de la sociedad mediante los siguientes instrumentos:

- 8.1. Mediante la escritura pública número 4,553 de fecha 22 de julio de 1977, pasada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 13, se acredita la propiedad del predio a favor de Inmobiliaria Atenco, S.A de C.V.
- 8.2. Mediante la escritura pública número 40,715 de fecha 4 de septiembre de 1963, pasada ante la fe del Lic. Juan Alberto Duhne, Notario número 39 del Distrito Federal, se acredita la constitución de la Sociedad.
- 8.3. Mediante la escritura pública número 33,718 de fecha 29 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. José Ángel Villalobos Magaña, Notario número 9 del Distrito Federal, se acredita la representación legal del solicitante.

9. Mediante el Oficio SAY/DAI/1321/2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien remitió la opinión técnica número 121/18, relativa a la solicitud del el Ing. Javier Carreto Cordero, Representante Legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Atenco S.A. de C.V., desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Roberto Javier Carreto Cordero, Representante Legal de Inmobiliaria Atenco SA. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Industria Ligera (IL) a Habitacional y de Servicios con Densidad de población de 600 Hab./Ha. y Servicios, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 25 020 084, ubicado en Avenida Real s/n., Zona Industrial Querétaro, en la Centro Histórico.
2. Con fecha 4 de septiembre de 1963, y mediante escritura 40,715, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Alberto Duhne, Notario número 39 del Distrito Federal, se formaliza la Constitución de la Inmobiliaria Atenco S.A.
3. Se acredita la propiedad del predio en estudio, a favor de Inmobiliaria Atenco S.A., mediante escritura 4,553 de fecha 22 de julio de 1977, documento pasado ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 13 de la demarcación Notarial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de La Propiedad, Bajo la partida número 58, Tomo X, del libro 86-A, de la sección Primera del Registro Público de Propiedad, de fecha 7 de noviembre de 1977.
4. Mediante escritura 133,618 de fecha 29 de agosto de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. José ángel Villalobos Magaña, Titular de la Notaría 9 del Distrito Federal, se hace constar:
 - Reforma de los estatutos Sociales
 - Nombramiento del Consejo de Administración.
 - Nombramiento del Comisario
 - Revocación y Otorgamiento de Poderes de “Inmobiliaria Atenco”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

En la citada escritura de propiedad, se designa al Ing. Roberto Javier Carreto Cordero, como Presidente del Consejo de Administración.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación 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 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Industria Ligera (IL).
6. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior, La Dirección de desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo 2010-4097, de fecha 19 de agosto de 2010, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Industria Ligera (IL), sobre validez primaria, y que una vez analizada su petición, con base a la subdivisión de predios 2009-708 de fecha 30 de noviembre de 2009, y al contar con el antecedente de Dictamen de Uso de Suelo 4270/98 de fecha 11 de enero de 1999, se dictamina factible la ampliación de la superficie del predio y ratificación de uso de suelo, para una industria metal-mecánica.

7. El predio en estudio se encuentra en una zona en la que se conformaron actividades de tipo industrial heterogéneas y de manera informal, la cual por el crecimiento natural de la ciudad, quedo inmersa entre zonas habitacionales, creando una mezcla de actividades incompatibles que generan entre sí una movilidad urbana inadecuada con la combinación de transporte ligero con transporte pesado, provocando contaminación para la población, lo que ha inducido que paulatinamente se limitara el establecimiento y crecimiento de la industrial en la zona, el cual si bien debe fomentarse como factor principal de la generación de empleos, su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la presencia de los parques industriales y de la disponibilidad de recursos, reubicando varias de las industrias hacia dichos parques que se han instalado en las periferias de la ciudad, modificando el uso de los predios a actividades comerciales y de servicios principalmente y en alguna zonas de los alrededores para actividades habitacionales.
8. Como parte del proceso de transformación de usos industriales a actividades urbanas, el promotor pretende generar un desarrollo habitacional con densidad de población de 600 hab/ha en el área en estudio, para integrar un proyecto acorde con los existentes en la zona en que se encuentra el predio, la cual al norte tiene una densidad urbana en la que predomina la vivienda tipo popular (fraccionamientos Girasoles), con la distribución de diversos desarrollos habitacionales y de departamentos, así como lotes unifamiliares con superficies variables, y de tipo medio como los fraccionamientos Rinconada San Joaquín y Residencial los fresnos, con vivienda heterogénea.
9. Derivado de la transformación urbana que se lleva a cabo en la zona y a fin de dar un mayor aprovechamiento al terreno, la empresa propietaria del terreno, pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional, complementado con actividades comerciales y de servicios que de atención a los habitantes del desarrollo que se pretende llevar a cabo en el sitio, y para lo cual presentan una propuesta en donde consideran generar un proyecto para desarrollar 24 edificaciones para ser destinadas al desarrollo de vivienda, considerando un área para destinarse a actividades comerciales y de servicios.
10. El predio en estudio, se localiza en una zona, en la que si bien predominan los usos Industriales al sur y al poniente del predio, este se ubica en una zona en proceso de transición, de la zona de San Pablo, contando con frente a Avenida Real, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, cabe destacar que en la colindancia norte del predio, corre en sentido oriente – poniente, un dren, que corresponde al Colector Pluvial, denominado Colonia Girasoles.
11. En lo que se refiere a la petición del promotor, dada la superficie de 47,351.7420 m² con que cuenta la poligonal y conforme a la densidad de población solicitada de 600 hab./ha., el propietario podría en caso de que el Ayuntamiento autorice la modificación de uso de suelo, llevar a cabo hasta 567 viviendas.
12. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se tiene que el predio se encuentra libre de construcciones en su interior, encontrándose el predio, delimitado en su perímetro, con un cercado de malla ciclónica, contando en la colindancia norte, con el paso de un colector pluvial, así mismo, si bien en los alrededores se observa la existencia de infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, no se observa al interior del predio la existencia de servicios, adicionalmente se verifico que al sur del predio, sobre Avenida Epigmenio González, la cual se localiza a una distancia aproximada de 450 metros al sur del predio, se cuenta con el paso de transporte público, el cual cuenta con un servicio de paso frecuente.

Opinión Técnica

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera viable el cambio de uso de suelo de Industria Ligera (IL) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios, para el predio ubicado en Avenida Real s/n, Zona Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 020 084 y superficie de 47,351.7420 m², Delegación municipal Centro Histórico, por lo que en caso de que el Ayuntamiento autorice la modificación de suelo, se debe condicionar a lo siguiente.

- Previo a realizar cualquier trámite ante el Municipio de Querétaro para llevar a cabo su proyecto, el propietario debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, así como del alumbrado público, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a llevar a cabo cualquier trámite ante el Municipio de Querétaro para llevar a cabo su proyecto, el propietario debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se

garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.

- Previo a llevar a cabo cualquier trámite para la obtención de las autorizaciones para obtener la licencia de construcción para su proyecto, el propietario debe presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio, sin rampas para privilegiar al peatón.
- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- 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.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, donde se determinen las obras y lineamientos que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debiendo considerar el colector pluvial que corre a lo largo de la colindancia norte del predio.
- De autorizar el H. Ayuntamiento la solicitud de cambio de uso de suelo, no se aprueba la propuesta de esquema presentado, para lo cual debe presentar la información completa y detallada ante el departamento de fraccionamientos y condominios para su aprobación, para lo cual se debe dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo de su proyecto.
- Toda vez que en la petición ingresada por el solicitante, solamente se solicita el cambio de uso de suelo, se deben respetar los parámetros normativos del uso de suelo origen, por lo que en caso de requerir parámetros diferentes, se deben solicitar de manera específica los que en su momento requiera su proyecto.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la 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 el Incremento de densidad de población del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, 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 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. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4812/2018 de fecha 4 de julio 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 Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.10, para el predio ubicado en Av. Real s/n, Zona Industrial Querétaro, Delegación Centro Histórico, para desarrollar 24 torres con 567 viviendas y 3 áreas comerciales...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de julio de 2018, en el punto 6, apartado IV, 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 600 Hab/Ha y Servicios (H6S), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.10, para el predio ubicado en Av. Real s/n, Zona Industrial Querétaro, Delegación Centro Histórico. Lo anterior de conformidad a lo señalado en el considerando 9 y 11 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 9 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.

CUERTO. 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 al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Unidad Municipal de Protección Civil; Delegación Municipal Centro Histórico y a la persona moral denominada “Inmobiliaria Atenco” S.A. de C.V.”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 ONCE DE JULIO 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 del 2018, 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, para el predio ubicado en calle Hacienda Grande, No. 605, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el cual 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. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2017, la C. Deborah Ann Bost Vázquez Mellado, solicita: “...*Cambio de Uso de Suelo de H2 a H2S Habitacional, Comercial y de Servicios*” Derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **212/DAI/2017**.
5. La solicitante acredita la propiedad del predio, a través de la escritura pública número 64,805 de fecha 23 de abril de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Adolfo Ortega Zarazúa, Notario adscrito a la Notaría Pública número 5, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 36919/10.
6. Derivado de la solicitud referida en el considerando 4 del presente instrumento, el día 20 de noviembre del 2017; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 36919, que el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 037 002, se encuentra libre de gravamen.
7. Que de la petición presentada por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2559/2017 de fecha 21 de diciembre de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73

del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

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

8. Mediante oficio de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, fue remitida la opinión técnica de la cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Deborah Ann Bost Vázquez Mellado, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Grande N° 605, fraccionamiento Jardines de La Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 037 002, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, derivado del interés de la propietaria de adecuar la edificación actual diseñada para vivienda unifamiliar, con el objeto de destinarla a actividades comerciales y/o de servicios, anexos a una casa habitación.

2. Se acredita la propiedad, del lote 15, manzana 17, ubicado en Calle Hacienda Grande N° 605, fraccionamiento Jardines de La Hacienda, a favor de la C. Deborah Ann Bost Vazquez Mellado, mediante escritura número 64,805 de fecha 23 de abril de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 5, de esta demarcación notarial, escritura de la cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, previo a su sometimiento ante el H. Ayuntamiento.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 15, manzana 17, ubicado en Calle Hacienda Grande N° 605, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie 208.05 m².

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

4. De revisión 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 será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a la establecida en el citado punto, y a su vez, se ocupa la totalidad del predio para el uso de consultorios y/o clínica dental, sin considerar el uso habitacional.

5. En base a lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el Informe de uso de suelo IUS201713867 de fecha 22 de noviembre de 2017, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), y señala que el predio es exclusivamente para uso habitacional.

6. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo para vivienda unifamiliar de tipo residencial media, con edificaciones construidas en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante se encuentran conjuntos habitacionales en la zona norte del fraccionamiento con viviendas tipo dúplex. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Mansiones del Valle, los cuales guardan características urbanas homogéneas y en los que se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en diversos de sus lotes con incidencia dentro del fraccionamiento sobre las vialidades secundarias principales como la Avenida Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y las calles Hacienda Grande y Hacienda Escolásticas, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con el establecimiento de actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en diversos lotes del fraccionamiento, que atienden los requerimientos a nivel de centro de vecinal y centro de barrio de los colonos de la zona.

7. El predio en estudio tiene acceso a través de la calle Hacienda Grande, vialidad secundaria urbana sobre la que dada su conexión al sur con el Boulevard El Jacal y con la zona de equipamiento recreativo y deportivo ubicado al poniente, sirve como circuito vial interior sobre la que se han promovido múltiples actividades que incluye actividades comerciales y de servicios de primer contacto mezclada con usos habitacionales, que se han integrado a la zona conservando una imagen urbana con construcciones en dos niveles, localizándose el predio en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura vial y urbana en buenas condiciones y operando.

8. En lo que se refiere a la petición del promotor, solicita la modificación del usos habitacional asignado a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), haciendo notar que no obstante que en su solicitud no refiere los usos específicos a establecer, presenta anexo un anteproyecto arquitectónico que considera cuatro locales comerciales, uno en planta baja y tres en planta alta, así como una vivienda en la parte posterior del predio, conforme a lo siguiente:

Planta Baja: Un local comercial, con servicios y bodega integrados al frente del predio, un pasillo lateral que comunica hacia un área de escaleras de y el acceso a la vivienda ubicada en la parte posterior, donde se desarrollan las áreas de cocina, comedor, estancia, medio baño, patio de servicio y jardín.

Planta Alta: Tres locales comerciales con área de recepción y medio baño común, y en el segundo nivel de la casa habitación donde ubica tres recámaras, dos baños y un estudio.

9. De revisión al proyecto presentado, se observa que considera modificaciones al proyecto origen diseñado para casa habitación, donde los locales propuestos en planta alta, dada su ubicación con acceso por un pasillo lateral, guardan las características de servicios y no comerciales, por lo que su proyecto debe dar cumplimiento a los parámetros de construcciones de la normatividad por zonificación de acuerdo a su ubicación, del instrumento de planeación urbana, así como a los lineamientos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluye las dimensiones de los espacios.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se ubica una edificación que corresponde a una casa habitación unifamiliar, que cuenta con frente a la vialidad denominada Hacienda Grande, la cual se desarrolla a base de concreto en su arroyo vehicular, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto, adicionalmente se verificó que en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, existiendo en la zona predios destinados a actividades comerciales y de servicios entremezclados con vivienda.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento se considera viable el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Grande N° 605, lote 15, de la manzana 17 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 037 002, y superficie de 208.05 m², delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que de ser autorizado por el Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, ya que el presente no exime al promotor en dar cumplimiento a la normatividad y reglamentación señalada en el 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 y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción y la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio que requiere para los usos propuestos.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, documentación que debe presentar ante la autoridad competente, para la obtención de los permisos y licencias correspondientes.
- 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.
- 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.
- Toda vez que únicamente se solicita el cambio de uso de suelo, los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) y de Utilización de Suelo (CUS), serán los correspondientes al uso origen, es decir para el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
- Se deben respetar los giros y horarios establecidos en las licencias de funcionamiento, por lo que en caso de que no sean respetados, el Ayuntamiento podrá revocar la autorización otorgada y quedan sujetos los giros al impacto social y urbano que generen en la zona.
- La autorización de cambio de uso de suelo, no autoriza la propuesta de proyecto presentada, por lo que para su autorización se debe ingresar el proyecto a desarrollar y la documentación necesaria que le permita llevar a cabo el trámite correspondiente, mismo que debe presentar ante a Ventanilla única de gestión.
- 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, revoque lo autorizado, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de derechos por 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, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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

- Es obligación de la 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 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.”

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible misma que se cita en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/3705/2018 de fecha 23 de mayo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

10. De conformidad con el artículo 38 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de sus 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, para el predio ubicado en calle Hacienda Grande, No. 605, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de Mayo del 2018, en el punto 6, apartado IV, inciso 19, 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, para el predio ubicado en calle Hacienda Grande, No. 605, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la opinión técnica referida dentro del considerando número 8 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; 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.

TERCERO. La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 8 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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 del pago, 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 expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas 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 General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la C. Deborah Ann Bost Vázquez Mellado.”

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de febrero del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en lote 23 de la manzana 35 calle Loma de la Cañada, número 245, 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 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 15 de Junio y 24 de Julio del año 2017, respectivamente, el C.P. José Guadalupe Linares Ramírez, solicita: *“...realizar el trámite para un uso de suelo con zonificación H4S, habitacional y servicios, aplicándola al total de la superficie del predio.”*; radicándose el expediente **173/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 17,540, de fecha 16 de Junio del año 2015, pasada ante la fe de la licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario Público titular número 18 de la demarcación de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00512357/0002, con fecha 21 de Julio del año 2015.
7. Mediante escritura pública número 39,384, de fecha 01 de Febrero del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario titular de la Notaria Pública número 24 de la demarcación notarial de Querétaro, se protocoliza la constitución de la persona moral denominada “M&L Multiservicios Empresariales” S. de R.L de C.V.; así como se acredita la personalidad del C.P. José Guadalupe Linares Ramírez, como Representante Legal, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico número 44405-1, con fecha 22 de Marzo del año 2013.

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1486/2017, de fecha 13 de Julio del año 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. 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 con folio 063/18, relativa a la Autorización del Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en lote 23 de la manzana 35 calle Loma de la Cañada, número 245, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C.P. José Guadalupe Linares Ramírez, Representante Legal de “M&L Multiservicios Empresariales”, S. de R.L. de C.V., solicita Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en la calle Loma de la Cañada N° 245, correspondiente al lote 23, manzana 35 del Fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 023 y superficie de 453.76 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con la finalidad de modificar la edificación existente para adaptarla para el uso de oficinas privadas.

2 Por medio de la escritura Pública número 39,384 de fecha 1 de febrero de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público, Titular de la Notaría número 24 de esta demarcación notarial de Querétaro, se llevó a cabo la Constitución de una sociedad denominada “M&L Multiservicios Empresariales”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de Comercio en el folio Mercantil electrónico número 44405-1 con fecha 22 de marzo de 2013. Adicionalmente se acordó encomendar la administración de la sociedad a un Gerente General designando para tal efecto al señor José Guadalupe Linares Ramírez concediéndole las facultades más amplias para Pleitos y Cobranzas, para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración.

3 Mediante escritura 17,540 de fecha 16 de junio de 2015, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Pública Titular de la Notaría número 18 de la Demarcación de Querétaro, se acredita la propiedad del lote 23, manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “M&L Multiservicios Empresariales”, S. de R.L. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00512357/0002 de fecha 21 de julio de 2015.

Conforme a la escritura de propiedad referida, el lote 23 de la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma de la Cañada, perteneciente al fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 453.766 m².

4 Cabe mencionar que de conformidad con la documentación presentada, el predio cuenta con un contrato de prestación de servicios integrales de agua potable para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada No. 245, Col. Vista Dorada para una instalación de tipo comercial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas mediante contrato número 010259647 de fecha 9 de diciembre de 2015. Se cuenta además con convenio DP090-073/2016 celebrado con la Comisión Federal de Electricidad, en el que se acordó que la empresa “M&L Multiservicios Empresariales”, S. de R.L. de C.V. se compromete a compartir la subestación y las instalaciones de su propiedad, para que a través de estas la comisión proporcione el servicio de energía eléctrica a las empresas Multiservicios empresariales, Administrativos y de Comercio S. de R.L. de C.V. y Multiservicios para la Industria del Bajío S. de R.L. de C.V., lo anterior por contar con un contrato para el suministro de energía eléctrica para su servicio ubicado en Loma de la Cañada No. 245, Fraccionamiento Vista Dorada.

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

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

de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación que no es cumplida y por lo cual el promotor solicita la modificación de uso de suelo, observando que de conformidad con la tabla de compatibilidad de usos de suelo el giro de oficinas se considera como uso permitido en zonificaciones con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), zonificación predominante en la zona.

6 En base a lo anterior con fecha 13 de agosto de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201505973, documento en el que se informa que el predio en estudio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5). adicionalmente se señala en el documento, que el predio es exclusivamente para uso habitacional.

7 Posteriormente con fecha 20 de noviembre de 2015 la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201508063, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H 0.5), adicionalmente se hace referencia a que una vez analizada la petición y con base a la viabilidad de uso de suelo IUS201505973 de fecha 13 de agosto de 2015 se informa que el predio en cuestión es exclusivamente habitacional unifamiliar, razón por la cual se dictamina No Factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar 3 departamentos.

8 De revisión a la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se encontró que para el predio ubicado en Loma de la Cañada N° 245, Fraccionamiento Vista Dorada en estudio, emitió la Licencia de Construcción para una casa habitación unifamiliar con folio LCO201600026, en la que autorizó la construcción de 697.26 m² y el alineamiento de 10.92 metros lineales.

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

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, lo que ha generado el desarrollo de actividades de baja y mediana intensidad mezcladas con vivienda, en lotes del fraccionamiento Vista Dorada.

10 El predio en estudio se encuentra en una zona dentro del desarrollo sobre la que no obstante que el citado instrumento de planeación urbana los considera con una densidad de población baja, los predios de esa zona guardan características homogéneas similares a las del resto de lotes del fraccionamiento en cuanto ubicación y superficie, que cuentan con una densidad de población de 200 hab/ha, acorde con desarrollo de vivienda media. Así mismo el lote tiene acceso a través de una vialidad secundaria urbana, calle local, sobre la que si bien predominan las edificaciones para vivienda, se observan varios lotes baldíos y construcciones recientes para usos comerciales y/o de servicios, haciendo notar que cuenta con un frente adicional hacia la Avenida Loma de la Cañada, la cual al ser la vialidad de conexión hacia los fraccionamientos Loma Dorada y La Ermita, se comunica con el Boulevard Bernardo Quintana, lo que le da un carácter de vialidad primaria, lo que ha propiciado el desarrollo de actividades de usos mixtos en los lotes a los que da frente.

11 Debido a lo anterior, y de acuerdo a lo señalado en su petición, el promotor informa que pretende realizar adecuaciones al proyecto de la construcción existente en el predio, a fin de habilitarlo para establecer oficinas en la totalidad del terreno, sin considerar la conservación de la casa habitación, para lo cual requiere modificar la clasificación de zonificación secundaria asignada al predio a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), sobre la cual es permitida la instalación de actividades de administración, que incluye oficinas privadas.

Respecto a las adecuaciones que pretende realizar en su proyecto, el promotor no presenta una propuesta que permita analizar los espacios de sus actividades y el cumplimiento a la normatividad aplicable a la zonificación secundaria solicitada, el cual se requiere que cumpla con los parámetros de la normatividad por zonificación referida, así como de los lineamientos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento que requiera para su actividad, 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 Con el objeto de conocer el impacto social que el establecimiento de oficinas pudiera genera en el sitio, mediante oficio DCR/AC/827/2017, LA Lic. María Hernández Colunga, Delegada Municipal de Villa Cayetano Rubio, emite una opinión no factible, para el cambio de uso de suelo comercial para oficinas, respecto al predio ubicado en calle Loma de La Cañada N° 245, fraccionamiento Vista Dorada. Por lo anterior se recomienda de considerar procedente la modificación de uso de suelo, replantear el proyecto para su acceso vehicular por la Avenida Loma de la Cañada.

13 De visita al sitio se observó el predio cuenta con frente hacia las calles Loma de la Cañada y Loma de Pinal de Amoles, contando actualmente en su interior con una construcción de 3 niveles, al sur del predio y con acceso por la calle Loma de Pinal de Amoles, desarrollada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando con banquetas y guarnición de concreto al frente del predio, adicionalmente en la zona se cuenta con un flujo vehicular regular dada su ubicación cabe mencionar que el fraccionamiento cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio cuenta con condiciones para ser considerado viable el Cambio de Uso de Suelo De Habitacional con densidad de población de 0.5 Hab./Ha (H0.5) a Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) del lote de terreno identificado como lote 23 de la manzana 35, ubicado en la calle Loma de la Cañada No. 245, con clave catastral 14 01 001 16 035 023 y superficie de 453.76 m² del Fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que en caso de que se otorgue su autorización, se debe condicionar a lo siguiente:

- Se debe replantear el diseño del proyecto, a fin de propiciar el acceso vehicular por la calle Loma de Pinal de Amoles, lo que se debe considerar en el estudio de movilidad que se presente para ser evaluado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, la modificación de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Villa Cayetano Rubio, para la zonificación habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha., haciéndose acreedor a las sanciones correspondientes, conforme a la ley de ingresos vigente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, 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.
- 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”

10. Mediante oficio SAY/DAI/1487/2017 de fecha 13 de Julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en los considerandos precedentes, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1141/2018 de fecha 21 de Febrero del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. 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, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en lote 23 de la manzana 35 calle Loma de la Cañada, número 245, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, en el Punto 9, Apartado VI, Inciso 15, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en lote 23 de la manzana 35 calle Loma de la Cañada, número 245, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada 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; 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.

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 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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 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 Villa Cayetano Rubio y a la persona moral denominada "M&L Multiservicios Empresariales" S. de R.L. de C.V. a través de su Representante Legal".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 DE FEBRERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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 **"LLANURA A"** ubicado en Cerrada La Cantera No.102 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 APC201600046 de fecha 15 de abril de 2016, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 74 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente, C-054/16 de fecha 21 de octubre de 2016, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "LLANURA A" ubicado en Cerrada La Cantera No.102 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 \$70257.00 (Setenta mil doscientos cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-7295975 de fecha 17 de junio de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 8 de febrero de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. 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 Llanura A.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Llanura A" de fecha 27 de abril de 2017, 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 "LLANURA A" ubicado en Cerrada La Cantera No.102 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 16 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 Condominio Llanura A, A.C, el C. Dustin Rosales García, Presidente de la Asociación Condominio Llanura A, A.C. y el C. Jorge Mario Rochin Machado, Secretario 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 **Llanura A** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente, C-054/16 de fecha 21 de octubre de 2016, 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

A t e n t a m e n t e

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 **"LLANURA B"** ubicado en Cerrada La Cantera No.112 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 APC201600047 de fecha 15 de abril de 2016, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 77 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente, C-052/16 de fecha 4 de octubre de 2016, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "LLANURA B" ubicado en Cerrada La Cantera No.112 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 \$72,831.00 (Setenta y dos mil ochocientos treinta y un pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-7295970 de fecha 17 de junio de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 11 de enero de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. 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 Llanura B.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Llanura B" de fecha 14 de marzo de 2017, 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 "LLANURA B" ubicado en Cerrada La Cantera No.112 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 16 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 Condominio Llanura B, A.C, el C. Mariano Galindo Martín del Campo, Presidente de la Asociación Condominio Llanura B, A.C. y el C. Adán Alberto Padilla Hernández, Secretario 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 **Llanura B** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente, C-052/16 de fecha 4 de octubre de 2016, 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

A t e n t a m e n t e

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 **"LLANURA C"** ubicado en Cerrada La Cantera No.122 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 APC201500139 de fecha 8 de enero de 2016, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 119 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente, C-024/16 de fecha 9 de junio de 2016, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "LLANURA C" ubicado en Cerrada La Cantera No.122 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 \$96955.00 (Noventa y seis mil novecientos cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-3873001 de fecha 30 de marzo de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 17 de agosto de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de 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 Llanura C.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Llanura C" de fecha 14 de marzo de 2017, 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 "LLANURA C" ubicado en Cerrada La Cantera No.122 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 16 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 Condominio Llanura C, A.C, el C Marco Antonio Ruiz Roldan, Presidente de la Asociación Condominio Llanura C, A.C. y el C.Oswaldo Quezada Delgado, Secretario 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 **Llanura C** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente C-024/16 de fecha 9 de junio de 2016, 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

A t e n t a m e n t e

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 **"LLANURA G"** ubicado en Cerrada La Cantera No.101 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 APC201600027 de fecha 29 de marzo de 2016, 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, C-051/16 de fecha 29 de septiembre de 2016, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "LLANURA G" ubicado en Cerrada La Cantera No.101 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 \$55476.00 (Cincuenta y cinco mil cuatrocientos setenta y seis pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-7294735 de fecha 1 de junio de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 16 de noviembre de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, 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 Llanura G.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Llanura G" de fecha 14 de marzo de 2017, 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 "LLANURA G" ubicado en Cerrada La Cantera No.101 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 29 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 Condominio Llanura G, A.C. el C. Juan Luis Hernández Domínguez, Presidente de la Asociación Condominio Llanura G, A.C. y el C. Rodrigo Morales Romero, Secretario 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 **Llanura G** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente C-051/16 de fecha 29 de septiembre de 2016, 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

A t e n t a m e n t e

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11 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 Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios GHT”, 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 “**HACIENDA SEPULVEDA**”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Lote 2, Manzana 6, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**132 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 37-49-90 Hectáreas a favor de la persona moral denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero José Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomás Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V. y en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernández, la Representación Legal de la Sociedad así como poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral.

4. Mediante Escritura Pública número 40,243 de fecha 23 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0009 de fecha 07 de septiembre de 2016, se hace constar la protocolización del deslinde catastral folio DMC2015041, del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro, en el cual se determinó que dicho inmueble tiene una superficie de 316,188.204 m², esto a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A.

de C.V., con comparecencia de Banco Ve Por Mas, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Ve Por Mas, en su carácter de Acreedor Hipotecario.

5. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en la Ex Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro. que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA SEPULVEDA**.

6. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA SEPULVEDA**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el proyecto autorizado de electrificación consistente en red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA SEPULVEDA**.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/0969/2017, Expediente QR-011-15-D8 de fecha 21 de junio de 2017, emite factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial con vigencia hasta el día 15 de junio de 2018, a un conjunto habitacional para 2,031 viviendas, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el "Desarrollo Las Haciendas", que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA SEPULVEDA**.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con folio 17-001-03, Expediente QR-011-15-D de fecha 17 de septiembre de 2017, emite proyecto autorizado para las Redes generales de alcantarillado pluvial, para el predio ubicado en la Fracción del Ex-Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, Qro., Fraccionamiento Las Haciendas, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios G.T.H., S.A. de C.V., que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA SEPULVEDA**.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201804740**, autorizado en fecha 9 de mayo de 2018, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2, Manzana 6, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con superficie de 20,431.069 m², para un condominio con ciento treinta y dos (132) viviendas.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201800007** de fecha 15 de mayo de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**HACIENDA SEPULVEDA**", ubicado en Avenida La Cantera sin número, Lote 2, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**132 VIVIENDAS**".

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Las Haciendas, del que mediante escritura pública número 45,649 de fecha 5 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00559573/0003, 00559575/0001, 00559576/0001, 00559577/0001, 00559578/0001, 00559579/0001, de fecha 19 de abril de 2017, donde hace constar la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006, por concepto de áreas verdes y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

13. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de un año a partir de la presente autorización, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar prorroga 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.

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 **HACIENDA SEPULVEDA**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 6,735,974.92	x1.875%	\$ 126,299.53
--------------------------	-----------------	---------	---------------

Total	\$ 126,299.53		
--------------	----------------------	--	--

(Ciento veintiséis mil doscientos noventa y nueve pesos 53/100 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 **“HACIENDA SEPULVEDA”**, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Lote 2, Manzana 6, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“132 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad de tomas de agua vigente y proyecto para el suministro de agua potable, drenaje sanitario, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, para el condominio en cuestión.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la aprobación emitida por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, respecto al área destinada a contenedores de basura.
6. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios GHT”, 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 **“HACIENDA SEPULVEDA”**, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Lote 2, Manzana 6, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“132 VIVIENDAS”**.

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

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas 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 prorroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310 de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad de tomas de agua vigente y el proyecto para el suministro de agua potable, drenaje sanitario, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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, la aprobación emitida por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, respecto al área destinada a contenedores de basura.

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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios GHT”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 30 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 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 Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*”

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios GHT”, 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 “**HACIENDA VISTA HERMOSA**”, ubicado en calle Real de Minas sin número, Lote 8, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**83 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 37-49-90 Hectáreas a favor de la persona moral denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero José Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomás Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V. y en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernández, la Representación Legal de la Sociedad así como poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral.

4. Mediante Escritura Pública número 40,243 de fecha 23 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0009 de fecha 07 de septiembre de 2016, se hace constar la protocolización del deslinde catastral folio DMC2015041, del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro, en el cual se determinó que dicho inmueble tiene una superficie de 316,188.204 m², esto a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A.

de C.V., con comparecencia de Banco Ve Por Mas, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Ve Por Mas, en su carácter de Acreedor Hipotecario.

5. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Canteras S/N, Municipio de Querétaro. que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA VISTA HERMOSA**.

6. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Avenida de la Canteras, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA VISTA HERMOSA**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el proyecto autorizado de electrificación consistente en red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA VISTA HERMOSA**.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201714251**, autorizado en fecha 26 de septiembre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 8, Manzana 1, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con superficie de 14,162.310 m², para un condominio con ochenta y tres (83) viviendas.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0969/2017, Expediente QR-011-15-D, de fecha 21 de junio de 2017, emite Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Conjunto habitacional para 2,031 viviendas localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Las Haciendas, que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA VISTA HERMOSA**.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con folio 17-001-03, Expediente QR-011-15-D de fecha 17 de septiembre de 2017, emite proyecto autorizado para las Redes generales de alcantarillado pluvial, del Fraccionamiento Las Haciendas y de las redes internas del total de los condominio (2,630 viviendas) y de 23 locales comerciales, para el predio ubicado en la Fracción del Ex-Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, Qro., Fraccionamiento Las Haciendas, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., que incluye lo correspondiente al condominio **HACIENDA VISTA HERMOSA**.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201800004** de fecha 19 de abril de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA VISTA HERMOSA"**, ubicado en calle Real de Minas sin número, Lote 8, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"83 VIVIENDAS"**.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Las Haciendas, del que mediante escritura pública número 45,649 de fecha 5 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00559573/0003, 00559575/0001, 00559576/0001, 00559577/0001, 00559578/0001, 00559579/0001, de fecha 19 de abril de 2017, donde hace constar la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006, por concepto de áreas verdes y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

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

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 **HACIENDA VISTA HERMOSA**, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 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 **HACIENDA VISTA HERMOSA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 5,128,326.75	x1.875%	\$ 96,156.13
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total			\$ 96,156.13
--------------	--	--	---------------------

(Noventa y seis mil ciento cincuenta y seis pesos 13/100 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 **“HACIENDA VISTA HERMOSA”**, ubicado en calle Real de Minas sin número, Lote 8, Manzana 1, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“83 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 14 y 15.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad de tomas de agua vigente y el proyecto para el suministro de agua potable, drenaje sanitario, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, para el condominio en cuestión.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la aprobación emitida por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, respecto al área destinada a contenedores de basura.
6. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios GHT”, 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 **“HACIENDA VISTA HERMOSA”**, ubicado en calle Real de Minas sin número, Lote 8, Manzana 1, Etapa Dos, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“83 VIVIENDAS”**.

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

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas 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 prorroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310 de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la factibilidad de tomas de agua vigente y el proyecto para el suministro de agua potable, drenaje sanitario, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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, la aprobación emitida por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, respecto al área destinada a contenedores de basura.

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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios GHT”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 30 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 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 Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. Julián Torres Carpentier, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Corporativo Real Empresarial”, 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 “**VIVE BIO**”, ubicado en calle Reserva Baritu sin número, Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Grand Outdoors, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**44 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 37,032 de fecha 05 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 32, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00564586/0005 de fecha 04 de septiembre de 2017, se hace constar el contrato de compraventa a plazos, que celebra la Sociedad denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., en lo sucesivo se denominará la parte vendedora y la persona moral denominada Corporativo Real Empresarial, S.A. de C.V., como la parte compradora, del Lote 22-A, Manzana 11, de la calle Reserva Baritu, del Fraccionamiento denominado Grand Outdoors, con una superficie de predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 5,447.08 m².

2. Mediante Escritura Pública número 19,103 de fecha 27 de enero de 2003, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Adscrito a la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación Notarial de Querétaro, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real N2017008241 de fecha 11 de febrero de 2017, comparecen los señores Dr. Víctor Manuel Corona Uribe y Lic. Pablo Humberto Corona Artigas, con objeto de constituir una sociedad Mercantil, que llevara el nombre de Corporativo Real Empresarial, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 36,854 de fecha 06 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 32, de esta demarcación Notarial, en el que se hace constar el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas, general para actos de administración, para otorgar y suscribir títulos de crédito, para actos de dominio, a favor de los señores Pablo Humberto Corona Artigas y José Guadalupe Ramírez del Carmen (apoderados A), así como en favor de los señores Erick Sakal Lemaire y Julián Torres Carpentier (apoderados B).

4. Mediante Escritura Pública número 31,625 de fecha 4 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 32, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00517557/0001, 00517557/0002, 00517557/0003, 00517557/0004, 00517565/0001, 00517566/0001, 00517567/0001, 00517568/0001, 00517569/0001, 00517570/0001, 00517571/0001, 00517572/0001, 00517573/0001, 00517574/0001, 00517575/0001, 00517576/0001, 00517577/0001, 00517578/0001, 00517579/0001, 00517580/0001, 00517581/0001, 00517582/0001, 00517583/0001, 00517584/0001, 00517585/0001, 00517586/0001, 00517587/0001, 00517588/0001, 00517589/0001, 00517590/0001, 00517591/0001, 00517592/0001, 00517593/0001, 00517594/0001, 00517595/0001, 00517596/0001, 00517597/0001, 00517598/0001, 00517599/0001, 00517600/0001, 00517600/0001, 00517601/0001, 00517602/0001,

[illegible]

00518051/0001, 00518052/0001, 00518053/0001, 00518054/0001, 00518055/0001, 00518056/0001, 00518057/0001, 00518058/0001, 00518059/0001, 00518060/0001, 00518061/0001, 00518062/0001, 00518063/0001, 00518064/0001, 00518065/0001, 00518066/0001, 00518067/0001, 00518068/0001, 00518069/0001, 00518070/0001, 00518071/0001, 00518072/0001, 00518073/0001, 00518074/0001, 00518075/0001, 00518076/0001, 00518077/0001, 00518078/0001, 00518079/0001, 00518080/0001, 00518081/0001, 00518082/0001, 00518083/0001, 00518084/0001, 00518085/0001, 00518086/0001, 00518087/0001, 00518088/0001, 00518089/0001, 00518090/0001, 00518091/0001, 00518092/0001, 00518093/0001, 00518094/0001, 00518095/0001, 00518096/0001, 00518097/0001, 00518098/0001, 00518099/0001, 00518100/0001, 00518101/0001, 00518102/0001, 00518103/0001, 00518104/0001, 00518105/0001, 00518106/0001, 00518107/0001, 00518108/0001, 00518109/0001, 00518110/0001, 00518111/0001, 00518112/0001, 00518113/0001, 00518114/0001, 00518115/0001, 00518116/0001, 00518117/0001, 00518118/0001, 00518119/0001, 00518120/0001, 00518121/0001, 00518122/0001, 00518123/0001, 00518124/0001, 00518125/0001, 00518126/0001, 00518127/0001, 00518128/0001, 00518129/0001, 00518130/0001, 00518131/0001, 00518132/0001, 00518133/0001, 00518134/0001, 00518135/0001, 00518136/0001, 00518137/0001, 00518138/0001, 00518139/0001, 00518140/0001, 00518141/0001, 00518142/0001, 00518143/0001, 00518144/0001, 00518145/0001, 00518146/0001, 00518147/0001, 00518148/0001, 00518149/0001, 00518150/0001, 00518151/0001, 00518152/0001, 00518153/0001, 00518154/0001, 00518155/0001, 00518156/0001, 00518157/0001, 00518158/0001, 00518159/0001, 00518160/0001, 00518161/0001, 00518162/0001, 00518163/0001, 00518164/0001, 00518165/0001, 00518166/0001, 00518167/0001, 00518168/0001, 00518169/0001, 00518170/0001, 00518171/0001, 00518172/0001, 00518173/0001, 00518174/0001, 00518175/0001, 00518176/0001, 00518177/0001, 00518178/0001, 00518179/0001, 00518180/0001, 00518181/0001, 00518182/0001, 00518183/0001, 00518184/0001, 00518185/0001, 00518186/0001, 00518187/0001, 00518188/0001, 00518189/0001, 00518190/0001, 00518191/0001, 00518192/0001, 00518193/0001, 00518194/0001, 00518195/0001, 00518196/0001, 00518197/0001, 00518198/0001, 00518199/0001, 00518200/0001, 00518201/0001, 00518202/0001, 00518203/0001, 00518204/0001, 00518205/0001, 00518206/0001, 00518207/0001, 00518208/0001, 00518209/0001, 00518210/0001, 00518211/0001, 00518212/0001, 00518213/0001, 00518214/0001, 00518215/0001, 00518216/0001, 00518217/0001, 00518218/0001, 00518219/0001, 00518220/0001, 00518221/0001, 00518222/0001, 00518223/0001, 00518224/0001, 00518225/0001, 00518226/0001, 00518227/0001, 00518227/0001, 00518228/0001, 00518229/0001, 00518230/0001, 00518231/0001, 00518232/0001, 00518233/0001, 00518234/0001, 00518235/0001, 00518236/0001, 00518237/0001, 00518238/0001, 00518239/0001, 00518240/0001, 00518241/0001, 00518242/0001, 00518243/0001, 00518244/0001, 00518245/0001, 00518246/0001, 00518247/0001, 00518248/0001, 00518249/0001, 00518250/0001, 00518251/0001, 00518252/0001, 00518253/0001, 00518254/0001, 00518255/0001, 00518256/0001, 00518257/0001, 00518258/0001, 00518259/0001, 00518260/0001, 00518261/0001, 00518262/0001, 00518263/0001, 00518264/0001, 00518264/0001, 00518266/0001, 00518267/0001, 00518268/0001, 00518269/0001, de fecha 24 de septiembre de 2015, se hizo constar a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., con el consentimiento de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, la protocolización de los siguientes documentos: se llevó a cabo la protocolización de diverso actos jurídicos, entre ellos:

- a) Deslinde catastral, sobre la parcela 113 Z-1 P1/1, ubicada en la Colonia Ejido El Nabo, el Municipio de Querétaro.
- b) Deslinde catastral, sobre el lote de terreno resultante de la fusión del inmueble resultante a su vez de la fusión de las parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 368 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1y 85 Z-1 P1/1, todas ubicadas en la Colonia Ejido El Nabo, el Municipio de Querétaro.
- c) Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en relación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors, ubicado en las parcelas 82 Z-1 P1/1, 83 Z-1 P1/1, 100 Z-1 P1/1, 85 Z-1 P1/1, 99 Z-1 P1/1, 113 Z-1 P1/1, 114 Z-1 P1/1, 368 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Ciudad de Santiago de Querétaro.
- d) Acuerdo del Reconocimiento Administrativo de Causahabencia, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors, comercialmente conocido como Bio Grand Juriquilla, a favor de la sociedad mercantil denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V.
- e) El Convenio de División de Hipoteca, Fijación de Valores de Liberación y Cancelación de Hipoteca. Se protocolizo el convenio mediante el cual la institución Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anonima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V.
- f) Protocolización de la Donación que otorgo Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto a la superficie de 9,705.26 m² por concepto de área verde, la superficie de 33,522.67 m², por concepto de equipamiento urbano, superficie de 55,304.10 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

5. Mediante Escritura Pública número 45,995 de fecha 24 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública Número 30, de esta demarcación Notarial de Querétaro, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 564586 de fecha 16 de junio de 2017, se hizo constar la protocolización de la Relotificación de Fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors, y en la cual se fusionaron el Lote número 23 de la Manzana 11 con una superficie de 164.32 m² y el Lote número 22 de la Manzana 11 con una superficie de 5,282.76 m², conformando así el siguiente inmueble: **Lote de Terreno 22-A, Manzana 11, de la Calle Reserva Baritu, del Fraccionamiento Grand Outdoors, con una superficie de 5,447.08 m².**

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos sellados, emiten el visto bueno al proyecto de electrificación para la Red de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público para el predio ubicado en calle Reserva Baritu, Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Grand Outdoors, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.
7. La empresa denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., siendo el organismo operador respecto del servicio para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, bajo el Título de Concesión número 08QRO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional del Agua, mediante oficio de fecha 19 de mayo de 2017, con número de Cuenta: 2344, en el cual se emite la carta de Factibilidad para la prestación del servicio del agua potable y drenaje sanitario, del proyecto desarrollado en el Lote 22-A de la Manzana 11, a nombre de Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., ubicado en calle Reserva Baritú sin número, al interior del fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201706426**, autorizado en fecha 31 de mayo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Grand Outdoors, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con superficie de 5,447.08 m², para cuarenta y cuatro (44) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.
9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-419/2017 de fecha 06 de junio de 2017, informa que existe la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V. que se encuentra ubicado en calle Reserva Baritu, Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Bio Grand Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.
10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Grand Outdoors, del que mediante escritura pública número 31,625 de fecha 4 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria Pública Número 32, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00559573/0003, 00559575/0001, 00559576/0001, 00559577/0001, 00559578/0001, 00559579/0001, de fecha 19 de abril de 2017, se hace constar la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 9,705.26 m² por concepto de área verde, la superficie de 33,522.67 m², por concepto de equipamiento urbano, superficie de 55,304.10 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.
11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700119** de fecha 10 de noviembre de 2017, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“VIVE BIO”**, ubicado en calle Reserva Baritu sin número, Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Grand Outdoors, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“44 VIVIENDAS”**.
12. La empresa denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., siendo el organismo operador respecto del servicio para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, bajo el Título de Concesión número 08QRO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional del Agua, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2018, con número de Cuenta: 2493, en el cual se emite la carta de Factibilidad para la prestación del servicio de agua potable y drenaje sanitario del proyecto desarrollado en el Lote 22-A, Manzana 11, a nombre de Corporativo Real Empresarial, S.A. de C.V., ubicado en calle Reserva Baritú sin número, al interior del fraccionamiento de tipo residencial denominado Grand Outdoors, Querétaro.
13. La empresa denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., siendo el organismo operador respecto del servicio para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, bajo el Título de Concesión número 08QRO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional del Agua, mediante planos firmados para la red de agua potable y red de drenaje sanitario, para el Condominio VIVE BIO, ubicado en el Lote 22-A, Manzana 11, calle Reserva Baritú sin número, fraccionamiento Bio Grand Juriquilla, Municipio de Querétaro.
14. 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 la Unidad Condominal **“VIVE BIO”**, al formar parte del fraccionamiento Grand Outdoors, comercialmente conocido como Bio Grand Juriquilla, el cual cuenta con autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
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. La Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Corporativo Real Empresarial”, S.A. de C.V., deberá de respetar derechos de vía de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de la sección vial ubicada en la parte sureste del desarrollo.

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 **VIVE BIO**, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 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 **VIVE BIO**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	4,466,574.09	x1.875%	\$	83,748.26
--------------------------	----	--------------	---------	----	-----------

Total				\$	83,748.26
--------------	--	--	--	-----------	------------------

(Ochenta y tres mil setecientos cuarenta y ocho pesos 26/100 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 "**VIVE BIO**", ubicado en calle Reserva Baritu sin número, Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Grand Outdoors, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**44 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 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 autorización del proyecto para 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 al C. Julián Torres Carpentier, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporativo Real Empresarial, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VIVE BIO**", ubicado en calle Reserva Baritu sin número, Lote 22-A, Manzana 11, Fraccionamiento Grand Outdoors, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**44 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 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 prorroga 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 autorización del proyecto para drenaje pluvial emitido por el organismo operador correspondiente.

QUINTO. La Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Corporativo Real Empresarial”, S.A. de C.V., deberá de respetar derechos de vía de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de la sección vial ubicada en la parte sureste del desarrollo.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Julián Torres Carpentier, Representante Legal de la Sociedad denominada Corporativo Real Empresarial, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 22 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; 1º, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Ricardo Rodríguez Gallegos, Representante Legal de la sociedad Central de Arquitectos, 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 “**TIERRA MALVA**”, ubicado en Circuito Peñas sin número, lote 3, manzana 5, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**86 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 44,801 de fecha 01 de julio del año 2014, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos García, titular de la notaria número 3, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00444722/0007 de fecha 05 de septiembre de 2014, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte de la sociedad Grupo Desarrollador Santa Rosa, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad Central de Arquitectos, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora representa en este acto por el señor Ricardo Rodríguez Gallegos, el inmueble objeto de la compraventa es el lote 3, de la manzana 5 ubicados en Circuito Peñas sin número, del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 13,624.45 m².

2. Mediante Escritura Pública número 73,235 de fecha 12 de diciembre del año 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, titular de la notaria número 4, de este partido Judicial del Centro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio mercantil número 34011-1 de fecha 14 de diciembre de 2007 se hace constar la constitución de una Sociedad Mercantil denominada “Central de Arquitectos”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 36,365 de fecha 6 de diciembre del año 2010, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, titular de la notaria número 31 de Querétaro, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con de folio real matriz número 51440, operaciones 11, 12, 13, 14, 15, 16, y en el folio real individual número 3804118, el día 19 de mayo de 2011, se hace constar las siguientes protocolizaciones:

- Proyecto de lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial Juriquilla San Isidro I, Delegación Santa Rosa Jáuregui, mediante folio DDU/COPU/FC/7437/2008, de fecha 14 de octubre de 2008.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, relativo al otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la Autorización Provisional para la Venta de Lotes y la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado Juriquilla San Isidro I, Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- Resello de plano de lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial Juriquilla San Isidro I, Delegación Santa Rosa Jáuregui, mediante folio DDU/COPU/FC/2608/2009, de fecha 5 de junio de 2009, sustituyendo al efecto al plano y oficio número folio DDU/COPU/FC/7437/2008, de fecha 14 de octubre de 2008.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201407018** autorizado en fecha 18 de septiembre del año 2014, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Circuito Peñas sin número, Lote 3 Manzana 5 del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, con superficie de 13,624.45 m² perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, ochenta y seis (86) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número 3017/2015 de fecha 26 de noviembre de 2015, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica a nombre de Central de Arquitectos, S.A. de C.V., para el condominio denominado “Tierra Malva”, ubicado en Circuito Peñas sin número, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite aprobación de proyecto de fecha 14 de diciembre del año 2015 para la construcción de la obra eléctrica a Central de Arquitectos, S.A. de C.V., y planos autorizados de red de energía eléctrica de media tensión, baja tensión y alumbrado público con aprobación de proyecto número DP09017568892017.

7. Mediante oficio número ADMON IV/S CT-07/C06, de fecha 24 de abril de 2007, signado por el Arq. V. Manuel González Jauristi, Gerente de Infraestructura y Servicios de la empresa denominada “Bienes Raíces Juriquilla”, S.A. de C.V., emitió la viabilidad de otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado para el proyecto ubicado en la Ex Hacienda de Juriquilla, Municipio de Querétaro, con una superficie de 1'726,556.34 m², para un total de 62 tomas condominales y 54 tomas comerciales.

8. Mediante planos revisados de fecha 19 de julio de 2016 por Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., se emite la aprobación del proyecto de Red de Agua Potable, Drenaje Sanitario para el condominio habitacional que denomina como Malva, en el Fraccionamiento San Isidro Juriquilla.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/2197/2015 de fecha 04 de septiembre de 2015, emite el Visto Bueno del Proyecto, para área de contenedores de residuos para el condominio de tipo Residencial denominado Tierra Malva, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CNI201500021** de fecha 15 de septiembre de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo residencial, denominado **“TIERRA MALVA”**, ubicado en Circuito Peñas sin número, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“86 VIVIENDAS”**.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/1225/2017** de fecha 21 de marzo de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo residencial, denominado **“TIERRA MALVA”**, ubicado en Circuito Peñas sin número, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación en los metros cuadrados de construcción sin cambiar la distribución.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/2557/2017** de fecha 8 de junio de 2017, emitió el resello de planos correspondiente a la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio indicado en el considerando anterior, para el Condominio Habitacional, de tipo residencial, denominado **“TIERRA MALVA”**, ubicado en Circuito Peñas sin número, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, conformado por **“86 VIVIENDAS”**.

13. Mediante oficio número ADMON IV/S CT-18/C18, de fecha 8 de mayo de 2018, se aprobó la ratificación de factibilidad de servicios de Agua Potable y Alcantarillado, para el desarrollo ubicado en el lote 03 de la manzana 05 del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 13,624.45 m², para un condominio habitacional denominado “Tierra Malva”, conformado por 86 viviendas.

14. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, del que mediante escritura pública número 34,733 de fecha 02 de agosto de 2010, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público adscrito a la Notaría número 31 de este Distrito Judicial, la sociedad mercantil denominada “Grupo Desarrollador Santa Rosa”, S. A. de C. V., lleva a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de los inmuebles que a continuación se describen:

- Lote 7, Manzana M-1, con superficie de 58,948.46 m², por concepto de áreas verdes.
- Lote 38, Manzana M-2, con superficie de 24,965.49 m², por concepto de área de equipamiento.
- Una superficie de 74,241.97 m², por concepto de vialidades

Así mismo, mediante escritura pública número 31,778 de fecha 30 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz, Titular de la Notaría Pública número 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00384110/0006 y 00384163/0005 de fecha 07 de noviembre de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 4,570.94 m² por concepto de vialidades de nueva creación derivada de la Relotificación y una superficie de 3,154.46 m², por concepto de áreas verdes derivadas de la Relotificación.

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. 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 “**TIERRA MALVA**”, al formar parte del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento.
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 la cantidad de \$ 8,547.63 (Ocho mil 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 **TIERRA MALVA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 9,481,769.65	x1.875%	\$ 177,783.18
Total			\$ 177,783.18

(Ciento sesenta y siete mil setecientos ochenta y tres pesos 18/100 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 “**TIERRA MALVA**”, ubicado en Circuito Peñas sin número, lote 3 de la manzana 5, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**86 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 17 y 18.

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. Ricardo Rodríguez Gallegos, Representante Legal de la sociedad Central de Arquitectos, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TIERRA MALVA**”, ubicado en Circuito Peñas sin número, lote 3 de la manzana 5, del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**86 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 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 prorroga 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 Autorización del proyecto emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

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 al Arq. Ricardo Rodríguez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad Central de Arquitectos, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 26 DE JUNIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 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.- Así mismo 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 C. Jorge Luis Orozco Pedraza, en su carácter de propietario, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“CONDOMINIO LA ESPERANZA”**, ubicado en Calle Sendero de la Esperanza número 58, Lotes 1 y 2, Manzana XXIX, del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“4 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 33,695 de fecha 15 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaria Publica número 3, inscrito en Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario números 00224677/0009, con fecha 13 de septiembre de 2016, comparecen de una parte el señor Rustico Banderas Pedraza a nombre propio y en calidad de representante legal de su esposa la señora María Aguirre Gutiérrez como la parte vendedora y por otra el señor Jorge Luis Orozco Pedraza como la parte compradora, formalizan el Contrato de Compraventa, del lote de terreno identificado con el número 1, de la Manzana XXIX. De la Sección Octava, de la Fase B, Fraccionamiento Milenio III, de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, con una superficie de 290.36 m².

2. Mediante Escritura Pública número 33,696 de fecha 15 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaria Publica número 3, inscrito en Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario números 00214724/0013, con fecha 09 de septiembre de 2016, comparecen la señora María Aguirre Gutiérrez a través de su representante legal el señor Rustico Banderas Pedraza y a nombre propio formalizan el Contrato de Compraventa, a favor del señor Jorge Luis Orozco Pedraza quien compra el lote de terreno identificado con el número 2, de la Manzana XXIX, de la Sección Octava, de la Fase B, Fraccionamiento Milenio III, de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, con una superficie de 252.32 m².

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio FUS201600307 de fecha 28 de septiembre de 2016, emite la autorización para fusionar dos lotes ubicados en la Manzana XXIX, de la Sección Octava, de la Fase B, Fraccionamiento Milenio III, delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con superficie de las fracciones de 252.32 m² y 290.36 m², quedando una superficie total de 542.68 m².

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

5. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/033/2017 de fecha 26 de enero de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (4 viviendas), tipo Residencial denominado La Esperanza, propuesto en el Fraccionamiento La Milenio III, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

6. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201701037** de fecha 13 de febrero de 2017, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lotes 1 y 2, Manzana XXIX, del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 542.68 m², cuatro (4) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

7. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700001** de fecha 3 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“CONDOMINIO LA ESPERANZA”**, ubicado en Calle Sendero de la Esperanza sin número, Lotes 1 y 2, Manzana XXIX, del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“4 VIVIENDAS”**.

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

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1212/2017, Expediente QR-100-17-I de fecha 20 de julio de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, para cuatro viviendas, localizado en el predio ubicado en Sendero de la Esperanza No. 58, Fraccionamiento Milenio III, del Municipio de Querétaro, Qro.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201701722** de fecha 01 de septiembre de 2017, para el Condominio Habitacional denominado **"CONDOMINIO LA ESPERANZA"**, ubicado en Calle Sendero de la Esperanza número 58, Lotes 1 y 2, Manzana XXIX, Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 602.53 m², áreas descubiertas de 90.30 m² (área común); el bardado de 100.16 ml. y el alineamiento de 42.80 ml., para cuatro (4) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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

10. De conformidad con el Artículo 226, Inciso VI de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas para el Condominio "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.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **"CONDOMINIO LA ESPERANZA"**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **"CONDOMINIO LA ESPERANZA"**, ubicado en Calle Sendero de la Esperanza número 58, Lotes 1 y 2, Manzana XXIX, del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"4 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, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Para dar cumplimiento al artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$4,475,545.20 (Cuatro millones cuatrocientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 20/100 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 602.53 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701722**, 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 C. Jorge Luis Orozco Pedraza, en su carácter de propietario, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado “**CONDOMINIO LA ESPERANZA**”, ubicado en Calle Sendero de la Esperanza número 58, Lotes 1 y 2, Manzana XXIX, del Fraccionamiento Milenio III, Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**4 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 11 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 Villa Cayetano Rubio y al C. Jorge Luis Orozco Pedraza, en su carácter de propietario.

QUERÉTARO, QRO., A 17 DE ABRIL DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 224, 226 FRACCIÓN V, 232, 233 Y 240 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 la Lic. Lizet Olivares Carrillo, Representante Legal de la Sociedad denominada Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, ubicado en Avenida Puerta Verona número 4051, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"17 LOCALES COMERCIALES"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 30,014 de fecha 30 de noviembre del año 2011, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, titular de la notaria número 6, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00407744/0002 de fecha 16 de enero de 2012, en la que se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Fracción 1-1, que deriva de la subdivisión de que fue objeto la fracción I uno ubicada en Ex Hacienda Tlacote hoy conocido como Rancho José Salvador, carretera Querétaro-Tlacote sin número, Libramiento Sur-Poniente, Kilómetro 24.300, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 209,116.32 m², identificado con la clave catastral 140100130139002, celebrado por una parte de la sociedad Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad Residencial Atlas S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora, representa en este acto por el señor Arturo Carreón Alonzo.

2. Mediante Escritura Pública número 31,011 de fecha 24 de agosto del año 2009, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, titular de la notaria número 246, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal en el Folio Mercantil Electrónico Número 343095, se hace constar el cambio denominación de la sociedad "MS ATLAS", S.R.L. de C.V., por la de "Residencial Atlas", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública Instrumento número 68,720 de fecha 19 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, Titular de la Notaria Pública número 102, en la Ciudad de México, Inscrita en el Registro Público y de Comercio del Distrito Federal en el folio Mercantil Electrónico número 402516-1 de fecha 28 de febrero de 2017, donde hace constar la formalización de la Transformación de Residencial Atlas, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable a **"Residencial Atlas", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**; la Reforma total de los Estatutos Sociales de "Residencial Atlas", S.A.P.I. de C.V., el nombramiento de los Señores Guven Pamir Giray, Diego Herrera Eonnet, Manuel Rodrigo herrera Eonnet, Carlos Alberto Rohm, Alejandro Sánchez Ascencio, José Carlos Laviada Ocejo y Santiago Riveroll Mendoza como miembros del consejo de administración de "Residencial Atlas", S.A.P.I. de C.V., el convenio de fusión por incorporación de sociedades mercantiles que celebran de una parte "Residencial Atlas", S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionante y de la otra "Atlas Vivienda" S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionada, el aumento de capital social en la parte fija y en la parte variable, como efecto de la fusión de sociedades mercantiles de "Residencial Atlas", S.A.P.I. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública Instrumento número 69,006 de fecha 23 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, Titular de la Notaria Pública número 102, en la Ciudad de México, donde hace constar la formalización de los poderes que otorga Residencial Atlas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a favor de Guven Pamir Giray, Manuel Rodrigo Herrera Eonnet, Diego Herrera Eonnet, Arturo Carreón Alonzo, Armando Lincon Figueroa, Juan Antonio Chibli Maynez, Rafael Iván Huerta Sánchez, Aldo Guzmán Maldonado, Gerardo Alejandro Serna Ochoa, Karla Judith Moreno Aragón, Aida Betsabe Maldonado Moreno, Lizet Olivares Carrillo, Diana Yesica Díaz Hernández y Gilda Janeth Villagrán Quiñones.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 27 de febrero de 2012, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica requerido para la obra denominada Fraccionamiento Verona, localizado en Libramiento Sur-Poniente, Municipio de Querétaro de esta ciudad.

6. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1029/2013 de fecha 03 de junio de 2013, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Comercial, Fraccionamiento Puerta Verona, ubicado en la delegación Felipe Carrillo Puerto, que incluye lo correspondiente al condominio **PLAZA VERONA**.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201305374**, autorizado en fecha 13 de julio de 2013, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 26, Manzana única del Fraccionamiento Puerta Verona, con una superficie de 3,060.55 m² en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, dieciocho (18) locales comerciales bajo régimen de propiedad en condominio.

8. 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 Puerta Verona, del que mediante escritura pública número 49,460 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004,

00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 00466544/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 14,404.77 m², por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 6.89% de la superficie total del desarrollo; una superficie de 7,459.76 m², por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.57% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 22,060.04 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos con folio 13-021-02, Expediente QR-016-08-D1, de fecha 13 de abril de 2016, emite la aprobación del proyecto de para servicios de Agua Potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para un proyecto de regularización de Fraccionamiento con Condominios Puerta Verona, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **PLAZA VERONA**.

10. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/657/2017, de fecha 04 de abril de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a dieciocho (18) locales comerciales, bajo régimen de propiedad en condominio, que se pretende ubicar en Puerta Verona, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700163** de fecha 7 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 26, Manzana 1, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"17 LOCALES COMERCIALES"**.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-173/17**, de fecha 01 de diciembre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"17 LOCALES COMERCIALES"**, mismo que tiene una vigencia de dos años a partir de su autorización.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-173/17**, de fecha 01 de diciembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, 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 R-9019067 de fecha 11 de diciembre de 2017, por la cantidad de \$6,593.00 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 00/100 M. N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-9019066 de fecha 11 de diciembre de 2017, por la cantidad de \$30,693.00 (Treinta mil seiscientos noventa y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 63, Año III, Tomo II, de fecha 06 de marzo de 2018.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 28 Tomo CLI, de fecha 06 de abril de 2018.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/02193/2017, SCG-9731/17, Expediente QR-016-08-D1, de fecha 29 de diciembre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional con 18 lotes comerciales, localizado en fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Tlacote conocido como Rancho José Salvador del Municipio de Querétaro, Qro.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/1332/2018** de fecha 26 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización del Condominio Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, 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 33.62% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,412,569.48 (Un millón cuatrocientos doce mil quinientos sesenta y nueve pesos 48/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$1,636,964.15	X	66.38%	X	100% + 30%

Total Fianza	\$1, 412,569.48
---------------------	------------------------

(Un millón cuatrocientos doce mil quinientos sesenta y nueve pesos 48/100 M.N.)

16. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/1332/2018 de fecha 26 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1897645 de fecha 26 de marzo de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$1,412,569.48 (Un millón cuatrocientos doce mil quinientos sesenta y nueve pesos 48/100 M.N.), a favor del

Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1859/2018, de fecha 25 de abril de 2018, emite la validación de la fianza número 1897645 de fecha 26 de marzo de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio SEDES/DDU/COU/FC/1332/2018 de fecha 26 de marzo de 2018.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201800211** de fecha 09 de febrero de 2018, para el Condominio Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, ubicado en Avenida Puerta Verona número 4051, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 1,561.80 m², áreas descubiertas (estacionamiento) 598.07 m², el bardado de 171.34 ml y el alineamiento de 97.52 ml, para 17 locales comerciales en condominio.

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

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Comercial denominado **"PLAZA VERONA"**, ubicado en Avenida Puerta Verona número 4051, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"17 LOCALES COMERCIALES"**.

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 además, 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 \$2,922,160.50 (Dos millones novecientos veintidós mil ciento sesenta pesos 50/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 1,561.80 m², que corresponden a la construcción de los locales comerciales y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201800211**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 a la Lic. Lizet Olivares Carrillo, Representante Legal de la Sociedad denominada Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Comercial denominado **“PLAZA VERONA”**, ubicado en Avenida Puerta Verona número 4051, Lote 26, Manzana 1, Etapa A, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“17 LOCALES COMERCIALES”**.

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

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

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

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

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

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

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 a la Lic. Lizet Olivares Carrillo, Representante Legal de la Sociedad denominada Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 29 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; 1º, 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 224, 225, 226 FRACCIÓN IV Y V, 232, 233, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante 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 fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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, V y VII del artículo 244, actual artículo 226, de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicitó la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ALEGRA TOWERS**”, ubicada en Avenida Santa Fe número 126, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 VIVIENDAS**” y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 36,838 de fecha 17 de octubre de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público número 35, de esta demarcación Notarial, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio Inmobiliario número 00218004/0006, de fecha 16 de noviembre de 2012, se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), Sociedad Anónima de Capital Variable, como compradora respecto al inmueble lote de terreno marcado con el número 8 de la Manzana 1, Segunda Etapa del Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 17,151.03 m².

2. Mediante Escritura Pública número 79,962 de fecha 22 de agosto de 2013, ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Público número 10, de esta demarcación Notarial, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio Inmobiliario número 00218003/0008, de fecha 03 de octubre de 2013, se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), Sociedad Anónima de Capital Variable, como compradora respecto al inmueble lote de terreno marcado con el número 7 de la Manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 15,697.99 m².

3. Mediante Escritura Pública número 45,092 de fecha 18 de diciembre de 2015, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público número 35, de esta demarcación Notarial, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio Inmobiliario número 00528863/0001, de fecha 29 de febrero de 2016, se hizo constar la fusión de predios a solicitud de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto al oficio y plano de Fusión de Predios número FUS201500298 de fecha 22 de junio de 2015, en la que se autoriza la fusionar dos lotes (lote 7 con una superficie de 17,151.03 m² y lote 8 con una superficie de 15,697.99 m²), de la Manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, en una unidad topográfica con una superficie total de 32,849.02 m².

4. Mediante Escritura Pública número 48,865 de fecha 03 de agosto de 2004, ante la fe de José Manuel Cardoso Pérez Trovas, Titular de la Notaría número 43 del Distrito Federal, se constituye una Sociedad Mercantil de forma Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2004.
5. Mediante Escritura Pública número 56,051 de fecha 31 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Hugo Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número 201 del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, se hace constar los Poderes Generales Limitados que otorga la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de la señora Rocío Yazmin Salas Santiesteban.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201505232** autorizado en fecha 23 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar una Unidad Condominal compuesta por 4 condominios: Condominio A: 74 viviendas, Condominio B: 74 viviendas, Condominio C: 74 viviendas y Condominio D: 74 viviendas, en el predio ubicado en el Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 32,849.02 m².
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP 090823/2015 de fecha 20 de agosto de 2015, emitió la factibilidad de servicio de energía eléctrica requerido para el predio ubicado en los Lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
8. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio folio SM/DO/019/2016, de fecha 18 de enero de 2016, emite el dictamen de Impacto en Movilidad respecto a una Unidad Condominal, compuesta por cuatro condominio, localizado en Santa Fe sin número, Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
9. La Empresa Provincia Juriquilla, mediante oficio número ADMON IV/SCT-16/C06, de fecha 07 de marzo de 2016, en alcance a la factibilidad ADMON IV/SCT-14/C18 de fecha 30 de noviembre de 2015; se aprobó la factibilidad del servicios de agua potable y alcantarillado para el proyecto en Unidad Condominal ubicado en los lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 32,849.02 m², para un total de 296 viviendas.
10. La empresa Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., siendo el organismo operado para el suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante planos sellados de fecha 23 de mayo de 2016, emite el proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el predio ubicado en los lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, Municipio de Querétaro, Qro.
11. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio número DP09013712052016 de fecha 23 de junio de 2016, emitió la aprobación del proyecto para la Red de Distribución Eléctrica para media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Conjunto Alegria, Lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
12. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/930/2016 de fecha 28 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal (4 Unidades Condominales de 74 viviendas cada una) Alegria de tipo Residencial ubicado en el Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
13. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del que mediante escritura pública número 30,442 de fecha 25 de agosto de 2006, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaria Pública No. 13, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 0217996/0002, 00218000/0002, 00228519/0002, 0028520/0002, 00236898/0002, 00262649/0001, de fecha 11 de abril de 2008, se hace constar la transmisión a título gratuito, de las áreas de Donación, correspondientes al 3.30% de la superficie total del predio, para equipamiento urbano para destinarse a áreas verdes distribuidos en los siguientes lotes: Lote 1, Manzana 5, Etapa 2; Lote 1 Manzana 7, Etapa 1; Lote 1 Manzana 8, Etapa 3; Lote 1 Manzana 9, Etapa 3; Lote 1 Manzana 10, Etapa 2; que sumados tienen una superficie total de 29,350.21 m², y así mismo se trasmite para vialidades una superficie de 94,733.91 m², correspondientes al fraccionamiento.
14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600048** de fecha 27 de octubre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ALEGRA TOWERS"**, ubicada en Avenida Santa Fe sin número, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 VIVIENDAS"**.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCI/00048/201605967** de fecha 17 de octubre de 2016, autoriza la construcción de 2,823.93 m² de estacionamiento techado y áreas comunes y 7,768.97 m² de áreas descubiertas (canchas, alberca y estacionamiento descubierto), para la Unidad Condominal denominada Alegria Towers, ubicada en el Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para un total de 296 viviendas.
16. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/0007/2017** de fecha 04 de enero de 2017, se considera viable la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ALEGRA TOWERS"**, ubicada en Avenida Santa Fe sin número, Manzana 1, Lotes 7 y

8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 4 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 VIVIENDAS”**.

17. Para dar cumplimiento al oficio número **DDU/COU/FC/0007/2017** de fecha 04 de enero de 2017, emitido por La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, en que se **Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALEGRA TOWERS”**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia del Folio Z-6336207 de fecha 24 de enero de 2017, por la cantidad de \$438,672.00 (Cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización de la Unidad Condominal.

18. Para dar cumplimiento al artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, el promotor presenta Fianza número 4999-11728-0 de fecha 26 de septiembre de 2017, emitida por Afianzador Insurgentes S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$2'816,932.83 (Dos millones ochocientos dieciséis mil novecientos treinta y dos pesos 83/100 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 2,823.93 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCI/00048/201605967**, 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.

19. Para dar cumplimiento al artículo 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta Fianza número 4999-11729-9 de fecha 26 de septiembre de 2017, emitida por Afianzador Insurgentes S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$7,311,195.15 (Siete millones once mil ciento noventa y cinco pesos 15/100 M.N.), la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos de la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de previsión de agua potable, drenaje alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá vigencia de tres años a partir del Dictamen Técnico Aprobatorio de la conclusión de la ejecución de dichas obras, siendo necesario cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente por el plazo mencionado. Dicha fianza solo podrá ser liberada de conformidad al artículo 244 del Código antes citado.

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

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALEGRA TOWERS”**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta 77/100 M.N.)

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALEGRA TOWERS”**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, y Derivado en el replanteamiento en el proceso de autorización de la Unidad Condominal, para realizarse bajo lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro y de la autorización de la licencia de construcción referida en el considerado número 12, 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 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALEGRA TOWERS”**, ubicada en Avenida Santa Fe número 126, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 4 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 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, Dictamen Técnico relativo a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. Así mismo, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALEGRA**

TOWERS", ubicada en Avenida Santa Fe número 126, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 4 condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 VIVIENDAS"**. Lo anterior al contar con Licencia de Construcción previa, emitida con Folio **LCI/00048/201605967** de fecha 24 de octubre de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

4. 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.

5. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

- VIII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- IX. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- X. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión; y
- XI. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales.

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

6. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, la garantía citada en el considerado 16, podrán ser cancelada por la autoridad municipal, previa solicitud del desarrollador, con fundamento en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Rocío Yazmin Salas Santiesteban, representante legal de la empresa denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, así como la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ALEGRA TOWERS"**, ubicada en Avenida Santa Fe número 126, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 4 Condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 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 y Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del presente Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. El promotor deberá cumplir con lo establecido en los artículos 240 y 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a las fianzas indicadas en los considerados 15 y 16 del presente Dictamen Técnico, las cuales deberán permanecer vigentes. Así como presentar el oficio de validación de dichas fianzas, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano, en un plazo máximo de 30 días contados a partir de autorización del presente.

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

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

SEXTO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá vigencia de dos años, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

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

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

DECIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto y 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 Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Rocío Yazmin Salas Santiesteban, representante legal de la empresa denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 30 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por C. Héctor Vallín, Representante Legal de Banca Activer, S.A. Institución de banca Múltiple Grupo Financiero Activer, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LA CIMA TOWER**”, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**3 CONDOMINIOS**” y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,965 de fecha 27 de febrero de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Adscrito de la Notaría Pública número 2, de la demarcación notarial de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, mediante el folio real número 365285/5, de fecha 11 de junio de 2013, se hace constar el contrato de compraventa, donde la señora María Angelina de Monserrat Luque Gamboa, adquiere el lote de terreno identificado como fracción de una fracción de la fracción 2, del Rancho San Antonio, el inmueble que consta de una superficie de 9,800.00 m².

2. Mediante Escritura Pública número 81,753 de fecha 18 de julio de 2014, pasada ante la Fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaría Pública número 10, de esta demarcación notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00365285/0006, de fecha 06 de agosto de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de Inmuebles, celebrado por la Señora María Angelina de Monserrat Luque Gamboa, en lo sucesivo La Fideicomitente A, la Sociedad mercantil denominada Proyectos Ejecutivos de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la Fideicomitente B y otra la Institución Financiera denominada Banco Activer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer, en lo sucesivo la Fiduciaria.

3. Mediante Escritura Pública número 26,950 de fecha 14 de enero de 2015, pasada ante la Fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Adscrito de la Notaría Pública número 2, de la demarcación notarial de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, mediante el folio inmobiliario número 00365282/0007, 00000008/0017, de fecha 25 de febrero de 2015, se hace constar la protocolización a solicitud de la Señora María Angelina de Monserrat Luque Gamboa, del Acuerdo mediante el cual se autorizó el incremento de densidad de población de 600 hab/ha a 800 hab/ha, para el predio identificado con la clave catastral 140100134168001, con una superficie de 9,800.00 m², en la fracción 2 del Rancho San Antonio, Delegación Villa Cayetano Rubio, dicho Acuerdo se publicó en la Gaceta Municipal, Año III, Número 47, de fecha 11 de noviembre de 201, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Tomo CXLVII, número 76, con fecha 19 de diciembre de 2014.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número P1369/2014 Expediente DP09G de fecha 26 de agosto de 2014, emite la factibilidad de servicios para la dotación de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar, localizado en Fracción número 2, Rancho San Antonio, Querétaro, Qro.

5. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1244/DGM/IV/2015, de fecha 25 de agosto de 2015, se emite el dictamen de Impacto Vial, respecto a la Unidad Condominal con tres (3) Condominios: Condominio 1: sesenta (60) departamentos, Condominio 2: sesenta (60) departamentos, Condominio 3: treinta y siete (37) departamentos, localizado en la Delegación Villa Cayetano Rubio, Querétaro, Qro.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/337/2015, de fecha 15 de septiembre de 2015, emite el dictamen de Impacto Ambiental del Proyecto habitacional La Cima Tower, a ejecutar en un predio con superficie total de 9,800.00 m² ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio, Santiago de Querétaro, Qro., exclusivamente para 2 torres con un máximo de 118 departamentos, la torre faltante se autorizara una vez que cuente con la factibilidad de agua y alcantarillado, en el que incluye la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LA CIMA TOWER**”.

7. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de acuerdo a lo indicado en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 30 de

agosto de 2016, en el que se autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro por la autorización del proyecto en condominio que se pretende desarrollar en el predio ubicado en avenida Paseo de la Reforma sin número, en la fracción 2 del Rancho la San Antonio, con una superficie de 9,800.00 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, por lo que presenta copia simple del recibo de pago folio R-2013367 de fecha 23 de abril de 2018, por la cantidad de \$4,235,000.00 (Cuatro millones doscientos treinta y cinco mil pesos 00/00 M.N.), dicho Acuerdo se publicó en la Gaceta Municipal número 29, Año II, Tomo I, de fecha 15 de noviembre de 2016, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 66 Tomo CXLIX, de fecha 02 de diciembre de 2016.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo folio número **DUS201501700**, de fecha 12 de mayo de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 9,800.00 m², una Unidad Condominal con tres condominios: Condominio 1: sesenta (60) departamentos, Condominio 2: sesenta (60) departamentos, Condominio 3: treinta y siete (37) departamentos.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1064/2017, Expediente QR-011-14-D de fecha 28 de junio de 2017, emite prorroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un Conjunto Habitacional para 118 y 39 viviendas, para el desarrollo La Cima Tower, del Municipio de Querétaro, Qro.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600074** de fecha 26 de agosto de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LA CIMA TOWER”**, ubicada en 1ª Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“3 CONDOMINIOS”**.

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

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201605399** de fecha 30 de noviembre de 2016, autoriza la construcción de 10,207.90 m², el bardado de 394.68 ml, el alineamiento de 100.00 ml y 1,118.40 m² de áreas descubiertas para la Unidad Condominal La Cima Tower.

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

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal denominada **“LA CIMA TOWER”**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la Unidad Condominal denominada **“LA CIMA TOWER”**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.).

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

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial

Superficie Vendible	9,800.00	m²	x	\$35.464	\$347,547.20
---------------------	----------	----	---	----------	--------------

Total					\$347,547.20
--------------	--	--	--	--	---------------------

(Trescientos cuarenta y siete mil quinientos cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.).

15. Mediante oficio número **SAY/4593/2018** de fecha 22 de junio de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 22 de junio de 2018, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LA CIMA TOWER”**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**LA CIMA TOWER**”, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**3 CONDOMINIOS**”.

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

3. Para dar cumplimiento al artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$9,279,438.35 (Nueve millones doscientos setenta y nueve mil cuatrocientos treinta y ocho pesos 35/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 10,207.90 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201605399**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"LA CIMA TOWER"**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"3 CONDOMINIOS"**.

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

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

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

9. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Héctor Vallin, Representante Legal de Banca Activer, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Activer, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **"LA CIMA TOWER"**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"3 CONDOMINIOS"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los

Considerandos 12 y 13 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional la cantidad señalada en el Considerando 14 del Dictamen Técnico, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al C. Héctor Vallin, Representante Legal de Banca Activer, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Activer.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por C. Héctor Vallin, Representante Legal de Banca Activer, S.A. Institución de banca Múltiple Grupo Financiero Activer, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TORRE 1**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**LA CIMA TOWER**”, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450 1, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**44 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,965 de fecha 27 de febrero de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Adscrito de la Notaría Pública número 2, de la demarcación notarial de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, mediante el folio real número 365285/5, de fecha 11 de junio de 2013, se hace constar el contrato de compraventa, donde la señora María Angelina de Monserrat Luque Gamboa, adquiere el lote de terreno identificado como fracción de una fracción de la fracción 2, del Rancho San Antonio, el inmueble que consta de una superficie de 9,800.00 m².

2. Mediante Escritura Pública número 81,753 de fecha 18 de julio de 2014, pasada ante la Fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaría Pública número 10, de esta demarcación notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00365285/0006, de fecha 06 de agosto de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de Inmuebles, celebrado por la Señora María Angelina de Monserrat Luque Gamboa, en lo sucesivo La Fideicomitente A, la Sociedad mercantil denominada Proyectos Ejecutivos de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la Fideicomitente B y otra la Institución Financiera denominada Banco Activer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer, en lo sucesivo la Fiduciaria.

3. Mediante Escritura Pública número 26,950 de fecha 14 de enero de 2015, pasada ante la Fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Adscrito de la Notaría Pública número 2, de la demarcación notarial de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, mediante el folio inmobiliario número 00365282/0007, 00000008/0017, de fecha 25 de febrero de 2015, se hace constar la protocolización a solicitud de la Señora María Angelina de Monserrat Luque Gamboa, del Acuerdo mediante el cual se autorizó el incremento de densidad de población de 600 hab/ha a 800 hab/ha, para el predio identificado con la clave catastral 140100134168001, con una superficie de 9,800.00 m², en la fracción 2 del Rancho San Antonio, Delegación Villa Cayetano Rubio, dicho Acuerdo se publicó en la Gaceta Municipal, Año III, Número 47, de fecha 11 de noviembre de 201, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Tomo CXLVII, número 76, con fecha 19 de diciembre de 2014.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número P1369/2014 Expediente DP09G de fecha 26 de agosto de 2014, emite la factibilidad de servicios para la dotación de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar, localizado en Fracción número 2, Rancho San Antonio, Querétaro, Qro.

5. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1244/DGM/IV/2015, de fecha 25 de agosto de 2015, se emite el dictamen de Impacto Vial, respecto a la Unidad Condominal con tres (3) Condominios: Condominio 1: sesenta (60) departamentos, Condominio 2: sesenta (60) departamentos, Condominio 3: treinta y siete (37) departamentos, localizado en la Delegación Villa Cayetano Rubio, Querétaro, Qro.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/337/2015, de fecha 15 de septiembre de 2015, emite el dictamen de Impacto Ambiental del Proyecto habitacional La Cima Tower, a ejecutar en un predio con superficie total de 9,800.00 m² ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio, Santiago de Querétaro, Qro., exclusivamente para 2

torres con un máximo de 118 departamentos, la torre faltante se autorizara una vez que cuente con la factibilidad de agua y alcantarillado, en el que incluye la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“LA CIMA TOWER”**.

7. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de acuerdo a lo indicado en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 30 de agosto de 2016, en el que se autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro por la autorización del proyecto en condominio que se pretende desarrollar en el predio ubicado en avenida Paseo de la Reforma sin número, en la fracción 2 del Rancho la San Antonio, con una superficie de 9,800.00 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, por lo que presenta copia simple del recibo de pago folio R-2013367 de fecha 23 de abril de 2018, por la cantidad de \$4,235,000.00 (Cuatro millones doscientos treinta y cinco mil pesos 00/00 M.N.), dicho Acuerdo se publicó en la Gaceta Municipal número 29, Año II, Tomo I, de fecha 15 de noviembre de 2016, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 66 Tomo CXLIX, de fecha 02 de diciembre de 2016.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo folio número **DUS201501700**, de fecha 12 de mayo de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 9,800.00 m², una Unidad Condominal con tres condominios: Condominio 1: sesenta (60) departamentos, Condominio 2: sesenta (60) departamentos, Condominio 3: treinta y siete (37) departamentos.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1064/2017, Expediente QR-011-14-D de fecha 28 de junio de 2017, emite prorroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un Conjunto Habitacional para 118 y 39 viviendas, para el desarrollo La Cima Tower, del Municipio de Querétaro, Qro.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600189** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“La Cima Tower”**, ubicada en 1ª Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“44 VIVIENDAS”**.

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

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201607308** de fecha 2 de junio de 2017, autoriza la construcción de 6,204.19 m², para el Condominio.

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

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **EXP C129/18**, emitió la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LA CIMA TOWER”**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“3 CONDOMINIOS”**.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio denominado **“TORRE 1”**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M.N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio denominado **“TORRE 1”**, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 M.N.).

15. Mediante oficio número **SAY/4593/2018** de fecha 22 de junio de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 22 de junio de 2018, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LA CIMA TOWER”**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“LA CIMA TOWER”**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450 1, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“44 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 \$17,373,072.53 (Diecisiete millones trescientos setenta y tres mil setenta y dos pesos 53/100 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 6,204.49 m², que corresponden a la construcción de las viviendas que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201607308**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"TORRE 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"LA CIMA TOWER"**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450 1, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"44 VIVIENDAS"**.

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

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

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

9. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Héctor Vallin, Representante Legal de Banca Activer, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Activer, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"TORRE 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"LA CIMA TOWER"**, ubicada en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila número 450 1, Fracción 2 del Rancho San Antonio, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"44 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

SEXTO. 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 Villa Cayetano Rubio y al C. Héctor Vallín, Representante Legal de Banca Activer, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Activer.

**QUERÉTARO, QRO., A 26 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**

SIN TEXTO



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”.