

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

24 de Agosto de 2018 · Año III · No. 74 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Reconocimiento Jurídico como vía pública para una sección de la vialidad Avenida de Los Portones, ubicada en el predio fracción 3 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 9 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 20 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación; respecto del Proyecto a Desarrollar, para el predio ubicado en calle Felipe Ángeles núm. 71, Fraccionamiento Ampliación los Alcanfores, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 26 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad, para el proyecto que se desarrolló en el predio ubicado en camino a San Pedro Mártir No. 104, denominado el Garambullo, derivado de la afectación que se llevó a cabo en el predio por la obra pública de Rectificación y Desazolve del Dren-Sauces, así como la construcción de Prolongación de la Avenida Mares, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 30 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 35 Acuerdo por el que se Acepta en Donación la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 39 Acuerdo por el que se Autoriza el Reconocimiento de las Servidumbres de Paso y de Drenaje Sanitario dentro del predio propiedad del Municipio de Querétaro, en una Superficie que formó parte de las Parcelas 34 Z-1 P 1/1; 35 Z-1 P 1/1; 36 Z-1 P 1/1 y 37 Z-1 P 1/1, Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, del Orden del Día.
- 44 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “SAN FELIPE A”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada SAN FELIPE, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “106 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 50 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “SAN FELIPE B”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada SAN FELIPE, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “50 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 56 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “LA HABANA”, ubicado en Boulevard Montenegro número 2100, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “120 VIVIENDAS”.
- 63 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “MONTES PIRINEOS”, ubicada en calle Montes sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento El Monte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: 3 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 30 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 72 VIVIENDAS”.
- 68 Acuerdo No. AA/SF/12/2018.
- 71 Acuerdo No. AA/SF/13/2018.
- 73 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar Aprobado en Sesión de Cabildo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el punto 4, Apartado VI, inciso 17, del Orden del Día.
- 76 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Espacio Abierto (EA), así como la Asignación de Uso de Suelo para Espacio Recreativo, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Privada Solidaridad, en la colonia San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 80 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 13, del Orden del Día.

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

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

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

...I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 17 de abril de 2018 dirigido la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Lic. Carlos Esponda Morales, en su carácter de Representante Legal de Comercial Oder, S.A. de C.V., solicita el **Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de la vialidad Avenida de Los Portones**, ubicada en el predio fracción 3 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, en base a lo cual se solicita ante ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989, ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, notario público de la Notaría Pública número 10 del Distrito de Tlalnepantla, México, inscrita en el registro público de comercio en el folio mercantil 135704 de fecha 22 de octubre de 1990; se hace constar la constitución de la Sociedad mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante escritura pública número 32,661 de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público titular de la Notaría Pública número 22 de este distrito judicial, comparece el Lic. Jose Luis Reséndiz Serna, en su carácter de delegado especial de la sociedad denominada Comercial Oder, S. A. de C. V., quien solicita formalizar un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, actos de administración en el área laboral, para otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito, para otorgar y sustituir poderes, a favor del señor Carlos Esponda Morales, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico número 29655-1.
3. Mediante escritura pública número 113,176 de fecha 3 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial se hace constar:
 - La cancelación total del crédito que otorga la sociedad Logra Financiamientos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, en su carácter de “la parte acreditante”, en favor de la sociedad Guilian Constructora e Inmobiliaria, S.A. de C.V.
 - La extinción total de fideicomiso y reversión del patrimonio Fideicomitado que otorga banco Invex, S.A. I.B.M., Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Número 2715 en favor de las sociedades denominadas Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. como depositarios; compareciendo la sociedad Logra Financiamientos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, en su carácter de fideicomisario en primer lugar, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00235567/0011 de fecha 14 de agosto de 2017.

- La Subdivisión que realizan las sociedades Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. sobre un predio identificado como Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00569763/0001, 00569764/0001 y 00569765/0001.
- El contrato de compraventa que celebran las sociedades Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. como parte vendedora y la sociedad Comercial Oder, S. A. de C. V. como parte compradora de las 3 fracciones del predio identificado como fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00569763/0002, 00569764/0002 y 00569765/0002.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante la licencia número FUS201700026 de fecha 9 de marzo de 2017, autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140100122759001, perteneciente a la Fracción B de la parcela 14, Z-1 P 1/1, del Ejido Jurica, en 3 fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie M²
Fracción 1	8,429.03
Fracción 2	978.97
Fracción 3	591.64

De las cuales la fracción 3 con superficie de 591.64 m², queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a la Avenida de los Portones, debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así como contar con el reconocimiento de la nomenclatura autorizada.

5. El promotor presenta copia del oficio número VE/0497/2017, de fecha 27 de marzo de 2017, mediante el cual la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje pluvial para el desarrollo de un proyecto con 320 viviendas en la Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P 1/1, Fracción B, Ejido Jurica del Municipio de Querétaro, al que dará acceso la sección de vialidad a desarrollar en la Fracción 3.
6. Mediante oficio DP923/17 de fecha 7 de noviembre de 2017, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para el suministro de energía eléctrica, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar en la fracción 1 de la de la Fracción B Parcela 14 Z-1 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor, de esta ciudad, el cual contempla la red eléctrica y de alumbrado de la sección de vialidad que se desarrolla en la fracción 3 de la citada parcela.
7. La sección de la vialidad objeto del presente estudio, se desarrolla en la fracción 3, al norte de las fracciones 1 y 2 de la Fracción B de la Parcela 14, Z-1 P 1/1, del Ejido Jurica, siendo una continuidad de la Avenida de los Portones proveniente del fraccionamiento denominado Valle de Juriquilla y de fracciones de las parcelas 5, 6 y 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, misma que dará acceso al resto de las fracciones de la Parcela 14, Z-1 P 1/1, Fracción B, del Ejido Jurica, contando con una superficie de 591.64 m² y una longitud aproximada de 71.37 metros.
8. En visita física al sitio, por parte del personal adscrito a esta Secretaría, se verifico que la vialidad se encuentra ejecutada contando con pavimento asfáltico en su arroyo y drenaje sanitario; sin embargo no cuenta con alumbrado público ni instalación eléctrica en su sección, servicios que deberán ser dotados por el promotor, de acuerdo con el proyecto de alumbrado autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos y dotar el servicio en la sección de vialidad correspondiente, previo a realizar la entrega recepción de la vialidad al municipio.
9. En lo que respecta a la nomenclatura propuesta para la sección de vialidad que se reconoce, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:
- Avenida de los Portones
10. Una vez revisado la propuesta de nomenclatura se verificó que la vialidad denominada Avenida de los Portones es continuidad de una vialidad ya reconocida proveniente del fraccionamiento de tipo residencial denominado Valle de Juriquilla y de las parcelas 5, 6 y 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica al oriente, por lo que se considera factible la nomenclatura propuesta.
11. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.

DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.34	\$66.09	
AVENIDA DE LOS PORTONES	71.37	\$663.34	\$0.00	\$663.34
TOTAL				\$663.34

12. 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 el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, la cantidad de \$2,011.776.
13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al reconocimiento de la vialidad, la cantidad de \$2,011.776

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir el **Reconocimiento Jurídico como vía pública para una sección de la vialidad Avenida de Los Portones**, ubicada en el predio fracción 3 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
2. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Asignación de Nomenclatura para una sección de la vialidad como Avenida de Los Portones**, ubicada en el predio fracción 3 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los pagos correspondientes a:
 - Derechos de nomenclatura, como lo señala el considerando 11, del presente Dictamen.
 - La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, como lo señala el considerando 12, del presente Dictamen.
 - La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al reconocimiento de la vialidad, como lo señala el considerando 13, del presente Dictamen.

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

4. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201700026 de fecha 9 de marzo de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140100122759001, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la fracción 3 de la Parcela 14 Z-1 P 1/1, Fracción B del Ejido Jurica con superficie de 591.64 m2, por concepto de vialidad.
5. Queda condicionado a la introducción a costa del promotor, en un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización, de las obras de urbanización faltantes, que incluye la habilitación del alumbrado público, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de acuerdo con los proyectos que en su momento le sean autorizados por las dependencias correspondientes.
6. El desarrollador deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor del 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto correspondiente a la cantidad de \$229,737.249 para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención.

7. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de la misma al Ayuntamiento Municipal.
8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el dictamen de uso de suelo, dictamen de impacto vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
11. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
12. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Carlos Esponda Morales, en su carácter de Representante Legal de Comercial Oder, S.A. de C.V., el **Reconocimiento Jurídico como vía pública para una sección de la vialidad Avenida de Los Portones**, ubicada en el predio fracción 3 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 7 del Dictamen Técnico del presente.

SEGUNDO. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Asignación de Nomenclatura Reconocimiento Jurídico como vía pública para una sección de la vialidad como Avenida de Los Portones**, ubicada en el predio fracción 3 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

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, los pagos correspondientes a:

- Derechos de nomenclatura, como lo señala el considerando 11, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, como lo señala el considerando 12, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al reconocimiento de la vialidad, como lo señala el considerando 13, del presente Dictamen.

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

CUARTO. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201700026 de fecha 9 de marzo de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140100122759001, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y en un plazo que no exceda los 90 días hábiles a partir de la presente autorización, la fracción 3 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 591.64 m2, por concepto de vialidad.

QUINTO. Queda condicionado a la introducción a costa del promotor, en un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización, de las obras de urbanización faltantes, que incluye la habilitación del alumbrado público, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de acuerdo con los proyectos que en su momento le sean autorizados por las dependencias correspondientes.

SEXTO. El desarrollador deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor del 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto correspondiente a la cantidad de \$229,737.249 para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención.

SEPTIMO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de la misma al Ayuntamiento Municipal.

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

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

DÉCIMO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el dictamen de uso de suelo, dictamen de impacto vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al Lic. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrador Único de “Comercial Oder, S. A. de C. V.”.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 26 DE JULIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E

MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2018, dirigido a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, María Elena Adame Tovilla, el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios del Municipio de Querétaro a Petición del Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. 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.

2. 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 la comparecencia de las señoras María de los Ángeles Herrera de Covarrubias, María de los Ángeles Herrera y Mora, María de los Ángeles Covarrubias Herrera y del C. Adrian Covarrubias Herrera, a quienes en lo sucesivo se les denominara la parte vendedora y por la otra parte 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; quienes formalizan el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, con superficie de 37-49-90 Hectáreas.

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., 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 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 Cantera S/N. Así mismo informa que las obras necesarias para suministrar el servicio deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas, de acuerdo a lo indicado en Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones.

5. De acuerdo con el deslinde catastral número DMC2015041, de fecha 17 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el polígono con clave catastral 14 01 001 30 145 001, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con una superficie de 316,188.204 m².

6. La Coordinación de Ordenamiento Urbano adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano emite mediante oficio DDU/COU/FC/1068/2015 de fecha 11 de marzo de 2015, emite el Alineamiento Vial para el predio identificado con la clave catastral 140110765230032, correspondiente al predio ubicado en la Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507984, de fecha 20 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, en el predio identificado con la clave catastral 140100130145001, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.20 m², con una densidad de población de 400 Hab/Ha (H4).

8. 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 Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. Mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas y 20 lotes comerciales del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en el predio siguiente: Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción.

10. Mediante oficio número B00.921.01.0740/16 de fecha 12 de abril de 2016, emitido por la Comisión Nacional del Agua, en relación al estudio Hidrológico, en el cual se declara procedente otorgar la Transmisión Total y Definitiva de un volumen de 128,190.00 metros cúbicos anuales amparados con el Título de Concesión No. 08QRO105154/12IMDL10, para Explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales del Subsuelo a favor de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0794/2016, de fecha 28 de abril de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 316,188.20 m².

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado, Expediente EXP 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, emite la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y Transitorio Primero del Acuerdo de la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente EXP 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, en que se emite la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta:

- Comprobante de pago folio Z-5425876 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- Comprobante de pago folio Z-5425877 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento., este comprobante de pago ampara el pago de las 3 etapas en Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial.
- Comprobante de pago folio Z-5425880 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento
- Escritura Pública número 45,649 de fecha 05 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaria Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales 559572/3, 559575/1, 559577/1 y 559578/1 de fecha 19 de diciembre de 2017, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de área verde, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.
- Escritura número 41, 806 de fecha 25 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaria Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00554706/0001, 00554707/0001, 00554708/0001, 00554706/0002, 00554707/0002, 00554708/0002, 00554706/0003, 00554706/0004, 00554707/0003 y 00554708/0003 de fecha 16 de enero de 2016, en que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

14. Mediante Escritura Pública número 44,243 de fecha 23 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario Número 00085659/0009 de fecha 07 de septiembre de 2016, se hace constar la protocolización del deslinde catastral número DMC2015041, de fecha 17 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el polígono con clave catastral 14 01 001 30 145 001, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con una superficie de 316,188.204 m².

15. Mediante oficio número DDU/COU/FC/6333/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal para la Etapa 1 del fraccionamiento Las Haciendas, estimado de 33.40 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7,981,470.37 (Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.

16. En cumplimiento a lo anteriormente señalado el promotor presenta Póliza de Fianza número 5429-09826-5 de fecha 2 de enero de 2017, para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento Las Haciendas, en un plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7,981,470.37 (Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.

17. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible emitió el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

18. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal

Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta; Escritura Pública Número 45,055 de fecha 13 de marzo de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaria Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00559569/0002, 00559570/0002, 00559571/0002, 00559572/0002, 00559573/0002 y 00559574/0002 de fecha 19 de abril de 2017, se protocoliza el citado Acuerdo.

19. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Autorizo el Proyecto y Planos con fecha 20 de enero de 2017, con número de expediente QR-011-15-D y vigentes hasta 20 de enero de 2018, de los proyectos de Red de Agua Potable y Red de Drenaje Sanitario, para del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

20. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/0969/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,031 viviendas vigente hasta el 15 de junio de 2018, para el fraccionamiento denominado Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales mediante oficio de fecha 10 de febrero de 2017, Autorizo el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento las Haciendas, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

22. La Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/1155/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, emitió el Resello de Planos para el fraccionamiento denominado Las Haciendas, el cual corresponde a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento anteriormente referido, debido a que se omitió integrar la superficie de vialidades en tablas de superficies de las Etapas, sin modificar las superficies generales, Traza Urbana, ni la Densidad autorizada, en sustitución al plano que acompaña al Acuerdo Delegatorio oficio Ex. 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, quedando las superficies autorizadas como sigue:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
FRACCIONAMIENTO LAS HACIENDAS				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
CONDOMINAL HABITACIONAL	247,740.868	78.35	2630	19
COMERCIAL	4,599.438	1.45	0	1
EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	12,124.212	3.83	0	1
AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	15,376.006	4.86	0	3
PLAZA (TRANSMISION GRATUITA)	4,511.104	1.43	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO 1 y 2	7,070.933	2.24	0	0
VIALIDADES	24,765.643	7.83	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	316,188.204	100	2630	25

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
1	1	COMERCIAL	4,599.438	0	1
1	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	7,730.718	62	1
1	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,389.965	87	1
1	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	25,646.768	330	1
2	1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	11,649.420	0	1
6	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	17,335.366	120	1
		VIALIDAD	8,616.555	-	-
		DERECHO DE PASO 1	910.836	-	-
SUBTOTAL ETAPA 1			86,879.066	599	6

TOTAL ETAPA 1			
CONDOMINAL HABITACIONAL	61,102.817	599	4
AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	11,649.420	0	1
COMERCIAL	4,599.438	0	1
VIALIDAD	8,616.555	-	-
DERECHO DE PASO 1	910.836	-	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
1	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,990.898	160	1
1	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,629.825	186	1
1	7	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,419.507	105	1
1	8	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,162.310	116	1
3	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,181.618	98	1
3	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	11,843.500	102	1
3	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,997.854	168	1
6	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	20,431.069	136	1
6	3	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	1,210.182	0	1
6	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,975.145	80	1
6	5	PLAZA (TRANSMISION GRATUITA)	4,511.104	0	1
7	1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	2,516.404	0	1
		VIALIDAD	10,060.886	-	-
		DERECHO DE PASO 1	2,357.597	-	-
SUBTOTAL ETAPA 2			143,287.899	1151	12
TOTAL ETAPA 2					
CONDOMINAL HABITACIONAL			122,631.726	1151	9
TRANSMISION GRATUITA			8,237.690	0	3
VIALIDAD			10,060.886	-	-
DERECHO DE PASO			2,357.597	-	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
3	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,285.836	148	1
3	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	13,203.240	190	1
3	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,884.224	128	1
4	1	EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	12,124.212	0	1
5	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,411.058	170	1
5	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,138.413	132	1
5	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,083.554	112	1
		VIALIDAD	6,088.202	--	--

	DERECHO DE PASO 1	2,606.652	--	--
	DERECHO DE PASO 2	1,195.848	--	--
	SUBTOTAL ETAPA 3	86,021.239	880	7
	TOTAL ETAPA 3			
	CONDOMINAL HABITACIONAL	64,006.325	880	6
	EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	12,124.212	0	1
	VIALIDAD	6,088.202	---	---
	DERECHO DE PASO	3,802.500	-----	-----

23. La Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

24. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Segundo, Transitorios Segundo y Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta:

SEGUNDO: Recibo oficial No. Z-7524508 de fecha 04 de octubre de 2017, emitido por la Secretaria de Finanzas del Municipio por el pago de los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento las Haciendas y Recibo oficial No. Z-7524509 de fecha 04 de octubre de 2017, emitido por la Secretaria de Finanzas del Municipio por el servicio prestado al EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, del fraccionamiento Las Haciendas.

TERCERO: Mediante oficio VE/01274/2018, Expediente QR-011-15-D, de fecha 02 de julio de 2018, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 2,031 viviendas del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en el predio siguiente: Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción.

TRANSITORIO SEGUNDO: Escritura Pública número 51,266 de fecha 13 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario Número 00554707/0011 de fecha 24 enero de 2018, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.

TRANSITORIO TERCERO: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 17 de octubre de 2017, Año III, Número 52, Tomo I, Publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado la Sombra de Arteaga Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017, número 72 y Tomo CL, de fecha 24 de noviembre de 2017, número 80, Publicación en el Diario de Querétaro de fecha 29 de noviembre de 2017.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante escrito DDU/COU/FC/229/2018 de fecha 17 de enero de 2018, emite aclaración al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente EXP. 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, corrección que se realiza atendiendo a las normas vigentes al momento de la emisión, al tenor de lo anterior se tiene lo siguiente:

“.... DICE:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

4. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 8, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

“.... DEBE DE DECIR:

4. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 2, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

“.... DICE:

ACUERDO

CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 8, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.”

“... DEBE DE DECIR:

ACUERDO

CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 2, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.”

26. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del fraccionamiento “El Monte”, la cantidad de \$3,519.802.

Mediante oficio número SAY/5290/2018, de fecha 23 de julio de 2018, se informa que el día 20 de julio de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se **Autoriza a Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, tendrá la misma vigencia que la establecida en el Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, 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.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado Las Haciendas, la cantidad señalada en le considerando 26 del presente Estudio Técnico, por lo que deberá de presentar copia simple ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

3. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente avance de las obras de urbanización de urbanización emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para cuantificar el porcentaje pendiente de las obras de urbanización de la Etapa 2 Fraccionamiento “Las Haciendas”.

4. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, fianza a favor del Municipio de Querétaro y emitida por compañía afianzadora, para garantizar la Ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento las Haciendas.

5. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, publicación en la Gaceta Municipal, Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”.

6. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente protocolización e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”.

7. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente la siguiente documentación:

- Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Proyecto de Áreas Verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Proyecto de Electrificación, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Proyecto debidamente autorizado por el organismo operador correspondiente, respecto al manejo de los escurrimientos pluviales generados por las vialidades, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Avance de las Acciones de Mitigación vial emitidas por la Secretaria de Movilidad, para el fraccionamiento Las Haciendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se **Autoriza a Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente autorización de **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, tendrá la misma vigencia que la establecida en el Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017**, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, 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.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado Las Haciendas, la cantidad señalada en el considerando 26 del presente Estudio Técnico, por lo que deberá de presentar copia simple ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

TERCERO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente avance de las obras de urbanización emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para cuantificar el porcentaje pendiente de las obras de urbanización de la Etapa 2 Fraccionamiento “Las Haciendas”.

CUARTO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, fianza a favor del Municipio de Querétaro y emitida por compañía afianzadora, para garantizar la Ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento las Haciendas.

QUINTO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, publicación en la Gaceta Municipal, Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, del Acuerdo de

Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”.

SEXTO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente protocolización e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”.

SÉPTIMO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente la siguiente documentación:

- Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Proyecto de Áreas Verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Proyecto de Electrificación, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Proyecto debidamente autorizado por el organismo operador correspondiente, respecto al manejo de los escurrimientos pluviales generados por las vialidades, para el fraccionamiento Las Haciendas.
- Avance de las Acciones de Mitigación vial emitidas por la Secretaria de Movilidad, para el fraccionamiento Las Haciendas.

OCTAVO. La presente autorización podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, hasta que el Promotor de cumplimiento a los Acuerdos **TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SÉPTIMO** del presente documento y deberá de presentar evidencia ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en

los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SÉPTIMO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 31 DE JULIO DE 2018
A T E N T A M E N T E**

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de julio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación; respecto del Proyecto a Desarrollar, para el predio ubicado en calle Felipe Ángeles núm. 71, Fraccionamiento Ampliación los Alcanfores, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 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 16 de febrero de 2018, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Construcciones Chirinos” S.A. de C.V. a través de su apoderado el C. Alejandro Borgio Abascal, solicita el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación; respecto del Proyecto a Desarrollar, para el predio ubicado en calle Felipe Ángeles núm. 71, Fraccionamiento Ampliación los Alcanfores, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **032/DAI/2018**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Construcciones Chirinos” S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 9,958 de fecha 04 de febrero de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Oscar R. Naime Libien, Notario Público número 1 del Distrito Judicial de Lerma, Estado de México.
6. Mediante Escritura Pública número 15,830 de fecha 17 de febrero de 2005, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 25, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Mercantil número 31870 de fecha 30 de marzo de 2002, la persona moral denominada “Construcciones Chirinos” S.A. de C.V., otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, al C. Alejandro Borgio Abascal.
7. Se acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 38,933 de fecha 25 de mayo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública número 6, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 242980/6 de fecha 06 de junio de 2016.
8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/502/2018 de fecha 22 de marzo de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0766/2018, remite la opinión número 095/18 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alejandro Borgio Abascal, Apoderado Legal de Construcciones Chirinos S.A de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo para un desarrollo habitacional, así como la modificación de parámetros respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo de 80%, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.2, y la altura máxima permitida para 9 niveles y/o 30.15 metros, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 10 096 001, ubicado en la calle Felipe Ángeles N° 71, fraccionamiento Ampliación Los Alcanfores, en la delegación municipal Centro Histórico de esta ciudad.

Lo anterior derivado de interés del solicitante de llevar a cabo en el sitio, un proyecto que considera una edificación de una torre habitacional plurifamiliar, en 8 niveles más planta baja y 1 nivel sótano, para 92 departamentos.

2. A través de la escritura 9,958, de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe del Lic. Oscar R. Naime Libien, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 1 del Distrito Judicial de Lerma Estado de México, se constituye la Sociedad Mercantil en forma Anónima de Capital Variable denominada ‘Construcciones Chirinos’, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público e La Propiedad en el Libro 1°, sección Comercio, Partida 551-72, Volumen 7 FS 109, de fecha 7 de mayo de 2002.

3. Con fecha del 17 de febrero de 2005 y mediante escritura 15,830, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 25 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Eusebio Borgio Fernández administrador único de la empresa ‘Construcciones Chirinos’, otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, en favor de Alejandro Borgio Abascal y José Ignacio Borgio Abascal, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Mercantil Electrónico: 31,870 de fecha 31 de marzo de 2006.

4. Se acredita la propiedad de los lotes de terreno marcados del 1 al 14, de la manzana 8, ubicado en Avenida San Roque número 71 esquina con Felipe Ángeles; del fraccionamiento Ampliación Los Alcanfores, a favor de la Sociedad Mercantil denominada ‘Construcciones Chirinos’ S.A de C.V., mediante escritura 38,933 de fecha 25 de mayo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 6 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Inmobiliario 00242980/0006 de fecha 6 de junio de 2016.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, los lotes 1 al 14 de la manzana 8, ubicado en Avenida San Roque número 71, esquina con Felipe Ángeles, Fraccionamiento Ampliación Los Alcanfores, cuenta con una superficie de 2,088.08 m².

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

6. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, señala que para los predios con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.8, Coeficiente de Utilización de Suelo de 6, y una altura máxima de 26.25 metros. Así mismo se hace notar que si bien para la zonificación secundaria CS no especifica una densidad de población, el predio se ubica en una zona de transición que fluctúa entre los 200 y los 300 hab/ha, siendo esta última la que se considera para efectos del presente estudio, al ser congruente con los 14 lotes del fraccionamiento que conforman la poligonal en estudio.

7. El predio se localiza dentro de la Zona de Transición considerado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, una zona que se compone principalmente de construcciones de reciente edificación y lo que definen a esta área como la transición entre la zona patrimonial y el resto del tejido urbano contemporáneo, derivado de lo cual dentro de las estrategias y políticas para la zona se orienta a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, contemplando como acciones inmediatas “la redensificación y saturación de los lotes baldíos”, dando prioridad a que los usos residenciales se mantengan en la zona, potenciándose en la misma textura mixta que ahora representan, donde el área de actuación en que se encuentra el predio al estar consolidada y urbanizada, la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente. Por esa razón las acciones y objetivos de desarrollo urbano plantean la optimización del espacio disponible al estar encaminadas hacia el mejor funcionamiento de la zona, haciendo énfasis en sus características de habitabilidad, a efecto de lograr un equilibrio que incentive los predios con usos habitacionales.

8. Es de destacar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera dentro de sus lineamientos una estrategia de densificación y en donde se señala la propuesta de establecer una densificación en la Zona de Monumentos que promueva la consolidación de las zonas habitacionales que revierta la tendencia de terciarización que se viene generando.

Para lo anterior y de acuerdo con la petición del promotor, manifiesta que pretende desarrollar en la poligonal conformada por los lotes en estudio, una edificación habitacional para establecer 92 viviendas, que conforme a la superficie 2,088.08 M² del predio y el uso de Comercio y Servicios asignado al predio, considerando que se ubica en una zona de transición de una densidad de 200 hab./ha. a un máximo de 300 hab./ha, lo que le permite desarrollar en este momento un proyecto con hasta 12 viviendas, y si el desarrollo es por lote le permitiría una vivienda por lote para un total de 14 viviendas, no obstante para estar en posibilidad de desarrollar un proyecto habitacional con las 92 viviendas pretendidas, requiere de una densidad de población de 2,300 hab./ha, lo que equivale a un incremento de 80 viviendas (superior a un 500% de incremento).

9. Se hace notar que para el desarrollo de su proyecto y a fin de dar un mayor aprovechamiento a su propiedad, el solicitante considera parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, por lo que solicita se modifiquen los parámetros conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.8	0.8	+ 0.0
Coefficiente de utilización de suelo (CUS)	6.0	6.2	+ .2
Altura Máxima	26.25 metros	30.15 metros	+ 3.90metros

10. Es de destacar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera dentro de sus lineamientos un punto correspondiente a las estrategias consideradas dentro del instrumento de planeación, dentro de los cuales se contempla una estrategia de densificación y en donde se señala la propuesta de establecer una densificación en la Zona de Monumentos que promueva la consolidación de las zonas habitacionales que revierta la tendencia de terciarización que se viene generando, para lo que se plante que en la zona de estudio se alcancen densidades por zonas. Considerando para la zona de transición una densidad actual de 55 hab./ha. y presentando una propuesta de densidad máxima considerada de 90 hab./ha

11. El promotor presenta una propuesta de proyecto que considera una edificación a desarrollarse en 9 niveles y una planta sótano, para lo cual la planta sótano y la planta baja de la edificación se proyectan para dotar del área de estacionamiento con capacidad para 177 vehículos, teniendo acceso por una calle local, calle Frida Kahlo que se conecta con la Avenida San Roque, así mismo el primer nivel considera un áreas de apoyo para los residentes con espacios administrativos, de amenidades y de servicios con 8 viviendas, y en los niveles restantes, tres módulos separados por núcleos de cuatro viviendas para 12 viviendas por nivel, y un total de 92 viviendas en el desarrollo, con las siguientes especificaciones:

Datos de la Construcción	
Concepto	Obra Nueva
Sótano	2088.08
Planta Baja	1200.06
1er Nivel	1200.06
2do Nivel	1200.06
3er Nivel	1200.06
4to Nivel	1200.06
5to Nivel	1200.06
6to Nivel	1200.06
7to Nivel	1200.06
8to Nivel	1200.06
M2 Construcción	12888.62

12. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que el predio corresponde a la totalidad de una manzana que se ubica entre las calles Felipe Ángeles, Avenida San Roque, calle Frida Kalo y calle Mariano Matamoros, siendo que el perímetro del predio se encuentra delimitado por una barda, existiendo en su interior construcciones de lo que anteriormente fueron las

instalaciones de una maderería, localizándose el predio en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público y paso de transporte público de manera continua, de manera adicional se observa que el perímetro del predio cuenta con banquetas y guarniciones de concreto las cuales se encuentran en mal estado de conservación, al sur del fraccionamiento a una distancia aproximada de 185.00 metros, en sentido oriente – poniente, corren vías de ferrocarril, toda vez que en la zona se ubican las instalaciones de la antigua estación de ferrocarril, mismas que actualmente ofrece actividades culturales en su interior.

Así mismo se hace notar que no obstante formar parte de un fraccionamiento previamente autorizado, se debe justificar que el promotor realizó la transmisión de áreas para equipamiento urbano del proyecto, ya que de otra manera debe el promotor considerar la superficie de transmisión gratuita a favor del municipio, por la autorización del desarrollo.

OPNIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios (CS) a uso habitacional con densidad de población de 2,300 hab./ha, autorización para modificación de la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6 a 6.2, incremento de altura máxima permitida de 26.25 metros a 30.15 metros, para el predio ubicado en calle Felipe Ángeles, número 71 del fraccionamiento Ampliación Los Alcanfores, con superficie de 2,088.08 m², identificado con clave catastral 14 01 001 10 096 001 en la delegación municipal Centro Histórico, por lo que en caso de que se autorice lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a llevar a cabo 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.
- 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...”

9. Mediante oficio SAY/DAI/503/2018 de fecha 22 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad un estudio técnico respecto al Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación; respecto del Proyecto a Desarrollar, para el predio ubicado en calle Felipe Ángeles núm. 71, Fraccionamiento Ampliación los Alcanfores, Delegación Municipal Centro Histórico.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4812/2018 de fecha 04 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. 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, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación; respecto del Proyecto a Desarrollar, para el predio ubicado en calle Felipe Ángeles núm. 71, Fraccionamiento Ampliación los Alcanfores, Delegación Municipal Centro Histórico...”

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 15, del orden del día, por mayoría 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 Proyecto a Desarrollar, para el predio ubicado en calle Felipe Ángeles núm. 71, Fraccionamiento Ampliación los Alcanfores, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 8 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 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 24 de julio de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad, para el proyecto que se desarrolló en el predio ubicado en camino a San Pedro Mártir No. 104, denominado el Garambullo, derivado de la afectación que se llevó a cabo en el predio por la obra pública de Rectificación y Desazolve del Dren-Sauces, así como la construcción de Prolongación de la Avenida Mares, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 28 FRACCION IV, 73 Y 73 BIS DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO, 355 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO 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 Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro en su Artículo 1 señala que es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las construcciones de propiedad pública o privada en

los programas parciales y las declaratorias correspondientes. Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso y destino de las construcciones y demás disposiciones en materia de Desarrollo Urbano.

8. Que de conformidad con el Reglamento que antecede, en específico el artículo 355 sección 2, III.6 establece que para Centros Comerciales, se requiere 1 cajón de estacionamiento por cada 40 m2 de construcción.

9. El Código Municipal de Querétaro en su artículo 73 BIS establece que la Secretaría de Obras Públicas Municipales, es la encargada de la proyección y construcción de las obras públicas municipales, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a la Secretaría de Movilidad.

10. Compete al H. Ayuntamiento resolver la Modificación a la Normatividad, por cuanto hace a los cajones de estacionamiento requeridos para el proyecto que se desarrolló en el predio ubicado en camino a San Pedro Mártir No. 104, denominado el Garambullo, derivado de la afectación que se llevó a cabo en el predio por la obra pública de Rectificación y Desazolve del Dren-Sauces, así como la construcción de Prolongación de la Avenida Mares, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

11. El 21 de julio del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Joel González Barrera, Representante Legal de la Asociación Civil denominada “MEJOR MEJORA MÉXICO, A.C.” mediante el cual solicitó modificar la normatividad por cuanto hace a los cajones de estacionamiento requeridos para el proyecto que se desarrolló en el predio ubicado en camino a San Pedro Mártir No. 104, denominado el Garambullo, derivado de la afectación que se llevó a cabo en el predio por la obra pública de Rectificación y Desazolve del Dren-Sauces, así como la construcción de Prolongación de la Avenida Mares, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente **190/DAI/2017**.

12. Se acredita la propiedad del predio y la Representación Legal, a través de los siguientes instrumentos:

12.1 Escritura Pública número 13,186 (trece mil ciento ochenta y seis), del 02 de junio de 2016, otorgada ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 28 de esta Demarcación Notarial, consistente en la Protocolización del Acta de Asamblea de “MEJOR MEJORA MEXICO” AC.

12.2 Escritura Pública número 28,322 (Veintiocho mil trescientos veintidós), del 30 de junio de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Adscrito a la Notaría número 13, de esta Demarcación Notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

13. Mediante el oficio SAY/DAI/2320/2017 del 8 de noviembre del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera un informe y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado, en específico que se señalará cuántos cajones de estacionamiento se requiere para el proyecto que se presentó por parte de la Asociación Civil.

14. En contestación, se recibió el similar DDU/COU/5052/2017, signado por el Arq. Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano, en el que informó que:

“... le comunico que una vez llevado a cabo el análisis correspondiente el proyecto antes mencionado, se verificó que de acuerdo a la Licencia de Construcción con número de folio LCI/00066/201305244 de fecha 4 de febrero de 2014 y la Revalidación de la misma con folio LCO201505469 de fecha 9 de mayo de 2015 se autorizó la construcción de 732.49 m2, para 45 Locales Comerciales con una demanda de cajones de estacionamiento por norma de 24 cajones y el proyecto presentaba 27 cajones, para el condominio “MEJOR MEJORA MÉXICO” ubicado en Camino a San Pedro Mártir número 104, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta Ciudad. Y de acuerdo a los planos presentados indica una regularización de 130.97 m2 en planta baja y 794.45 m2 en mezzanine para bodegas de los mismos la demanda de cajones de estacionamiento se incrementa de 24 cajones a 36 cajones de estacionamiento...”

15. Asimismo, a través del oficio SAY/DAI/448/2018 del 14 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Obras Públicas Municipales, información respecto a la afectación al predio ubicado en camino a San Pedro Mártir No. 104, denominado el Garambullo.

16. En contestación se recibió el oficio SOPM/2018/7573, signado por el Ing. Civil José Hiram Villeda Rodríguez, Secretario de Obras Públicas Municipales, en el que manifestó:

“... En el año 2011 el Municipio de Querétaro a través de esta Secretaría llevó a cabo la obra de Rectificación y Desazolve del Dren Rocío –Sauces, así como la construcción de la Prolongación de la Avenida Mares ocupando superficie del predio propiedad de Mejor Mejora México A.C.

Se aclara que la superficie ocupada es la indicada en la Fracción II de la subdivisión con folio 114/2017 de fecha 25 de abril de 2017...”

De igual manera, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/779/2018, signado por la C. María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible, informó que:

“... Mediante oficio SOPM/2018/7573 la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, informa que por parte de dicha dependencia se llevaron a cabo los trabajos que afectaron la propiedad de la Asociación Civil denominada Mejor Mejora México A.C., toda vez que en el año 2011, realizaron la obra de rectificación y desazolve del Dren Rocío-Sauces, así como la construcción de la Prolongación de Avenida Mares, ocupando superficie del predio propiedad de la Asociación, así mismo manifiesta en el citado documento que las superficies son ocupadas por el dren y la vialidad referida, aunado a lo señalado, se hace referencia que la Asociación permitió la ocupación del terreno sin que se haya suscrito convenio alguno y aclara que la superficie ocupada es la indicada en la fracción II de la Subdivisión con Folio 114/2017 de fecha 25 de abril que agrega la peticionaria en su oficio.

Posteriormente mediante oficio SOPM/2018/7980, el Ing. Civil José Hiram Villeda Rodríguez, Secretario de Obras Públicas Municipales, manifiesta que tomando en consideración que la Asociación permitió la ocupación de superficie sin que haya suscrito convenio alguno, no es posible presentar documentación alguna, respecto a acuerdos o compromisos que se hayan adquirido con la Asociación Civil, así mismo señala que lo concerniente al pago por afectación, no se tiene antecedente de que se haya erogado cantidad alguna por dicho concepto.

Por lo anterior y toda vez que conforme a la subdivisión de predios FUS201700114 de fecha 25 de abril de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, el predio fue afectado por el desarrollo de una obra pública ejecutada por el municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Obras Públicas, permitiendo por parte de la Asociación la ocupación de buena fe, de una superficie de 300.849 m2, por el dren Sauces-Rocío; y toda vez que dicha superficie será transmitida a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, se considera viable la autorización para la reducción en la demanda de cajones de estacionamiento para vehículos de 36 cajones a 27 cajones, requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, para el proyecto comercial denominado Mejor Mejora México a desarrollar en el resto de la propiedad, de así considerarlo el Ayuntamiento...”

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento los informes y opiniones de las diferentes Dependencias, 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/5099/2018 de fecha 18 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.”

18. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad, por cuanto hace a los cajones de estacionamiento, para el proyecto que se desarrolló en el predio ubicado en camino a San Pedro Mártir No. 104, denominado el Garambullo, derivado de la afectación que se llevó a cabo en el predio por la obra pública de Rectificación y Desazolve del Dren-Sauces, así como la construcción de Prolongación de la Avenida Mares, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, en el punto 8, apartado IV, inciso 21, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad, para el proyecto que se desarrolló en el predio ubicado en camino a San Pedro Mártir No. 104, denominado el Garambullo, derivado de la afectación que se llevó a cabo en el predio por la obra pública de Rectificación y Desazolve del Dren-Sauces, así como la construcción de Prolongación de la Avenida Mares, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor, de conformidad y con los alcances jurídicos que se establecen dentro del informe citado dentro del considerando 17 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Modificación a la Normativa corresponde al Artículo 355 sección 2, III.6 en la cual se establece que para Centros Comerciales, se requiere 1 cajón de estacionamiento por cada 40 m2 de construcción, del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respecto a la reducción en la dotación del número de 36 a 27 cajones de estacionamiento que se deberán dotar para obtener la licencia de construcción y terminación de obra correspondiente.

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

CUARTO. El propietario del predio deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, la superficie afectada que se establece en la subdivisión de predios FUS201700114, del 25 de abril del 2017.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General, en coordinación con la Secretaría de Administración y el Propietario del predio, lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la donación descrita en Punto de Acuerdo que antecede, 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 municipio de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaria de Desarrollo Sostenible.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que lleve a cabo el trámite que corresponda a fin de que la superficie del predio que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y notifique al Representante Legal de la Asociación Civil "Mejor Mejora México".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 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 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 26 de febrero del año en curso, signado por el Arq. Ricardo Alcalá Ordaz, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada “INTEMPO SISTEMAS CONSTRUCTIVOS”, S.A de C.V., manifiesta que *“se hace constar la propiedad del inmueble ubicado en Calle 2 número de exterior 43 Zona Industrial Benito Juárez...En la actualidad el referido inmueble tiene uso de suelo autorizado como de Industria Media, y a través de la presente, solicito se ponga en consideración y se autorice el cambio de uso de suelo por el de mixto con comercial y de servicios, considerando que está proyectada la construcción de una estación de venta y suministro de gasolina además de locales comerciales...”* Mediante escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, se aclaró que la superficie sobre la que se solicita el cambio de uso de suelo es de 7, 414.05 m², identificada como Fracción Lote II con clave catastral 14 01 001 26 005 058, radicándose el expediente 048/DAI/2018.
5. Se acredita la propiedad del predio y la Representación Legal del solicitante mediante:
 - 5.1 Mediante la escritura pública 21,825 de fecha 23 de junio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría 9 de esta ciudad, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 18, manzana IV, del Parque Industrial Benito Juárez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad mediante el folio inmobiliario 349147 de fecha 28 de octubre de 2010.
 - 5.2 Mediante Escritura Pública número 37,346 de fecha 4 de septiembre de 2015, mediante el cual se protocoliza la autorización de subdivisión de predios de la que se desprende en el antecedente V inciso b) la fracción identificada como Lote II con superficie de 7,414.05 m², identificado con clave catastral 14 01 001 26 005 058, inscrita en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios 517350/0001 y 00517351/0001 de fecha 17 de septiembre de 2015, superficie que corresponde a la solicitud de cambio de uso de suelo.
 - 5.3 Mediante Escritura de Propiedad número 22,277 de fecha 29 de octubre de 2010, pasada ante la fe de Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría 9 de esta de esta Demarcación Notarial, se hace constar la cancelación de reserva de dominio a favor de INTEMPO SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, S.A. DE C.V.: y

5.4 Mediante Escritura Pública número 19,192, con fecha 05 de noviembre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Rodríguez Ortiz, Notario Público Titular a la Notaría número 32 de esta Demarcación Notarial; mediante la cual se acredita la representación legal del solicitante.

6 Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/306/2018 de fecha 27 de octubre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, remitiéndose la Opinión Técnica número 39/18, de cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Ricardo Alcalá Ordaz, Representante Legal de “Intempo” Sistemas Constructivos”, S.A. de C. V., solicitan el Cambio de uso de Suelo de Industria Mediana (IM) a Comercial y de Servicio (CS) del predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 con una superficie de 7,414.05 m², en la Zona Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior derivado del interés de los solicitantes de llevar a cabo un proyecto una estación de venta y suministro de gasolina además de locales comerciales.

2. A través de la escritura pública número 19,192 de fecha 5 de noviembre de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro se llevó a cabo la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de noviembre de 2010 en la cual se otorga Poder para Pleitos y Cobranzas a favor del C. Ricardo Alcalá Ordaz.
3. Mediante escritura pública 21,825 de fecha 23 de junio de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría número 9 del Distrito Judicial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 18, manzana IV, del Parque Industrial Benito Juárez, a favor de “Intempo” Sistemas Constructivos”, S.A. de C. V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00349154/0004, de fecha 28 de octubre de 2010.
4. Posteriormente, mediante escritura número 22,277 con fecha 29 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría número 9 del Distrito Judicial de Querétaro, se llevó a cabo la Cancelación de la Reserva de Dominio respecto del predio en estudio; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00349147/0004, 00349148/0004 y 00349154/0004 con fecha 28 de octubre de 2010.
5. A través de la Escritura número 37,346 de fecha de septiembre de 2015, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público, Titular de la Notaría número 6 de esta ciudad de Querétaro, se protocolizó la fusión de tres predios, entre los cuales se encuentra el predio motivo del presente estudio, resultando una superficie de 19,809.00 m², además de la subdivisión de esta y a su vez una subdivisión más, resultando dos fracciones conforme a lo siguiente: fracción 1 con superficie de 12,394.95 m² y fracción 2 con superficie de 7,414.05 m².
6. Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 0139/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona de Industria Mediana (IM).
7. El predio en estudio, forma parte del fraccionamiento Industrial Benito Juárez, desarrollo en el que predominan las actividades de industria pesada y en donde se genera un paso constantes de transporte de tipo pesado, derivado del tipo de actividades que se generan al interior del desarrollo, teniendo acceso a través de una vialidad interna del fraccionamiento que se comunicación con el acceso II y este a su vez con el Boulevard Bernardo Quintana, colindando con naves industriales, por lo que los usos comerciales deberán ser con giros compatibles con la industria.
8. De acuerdo con la petición por el promotor, se pretende instalar en el predio, una estación de servicios (gasolinera) y locales comerciales, sin presentar información respecto a las características del proyecto para analizar la distribución de las edificaciones, condiciones de espacios y dotación de áreas de estacionamiento al interior del inmueble, el cual

deberá garantizar el cumplimiento a los requerimientos normativos y a lo señalado en el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, así como elementos de incorporación vehicular y peatonal al predio, por lo que deberá presentar el estudio vial correspondiente a la Secretaría de Movilidad para su revisión

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el interior del predio, se ubica una edificación correspondiente a una bodega, así mismo, se observa que el predio se encuentra delimitado con una media barda y una reja colocada sobre la misma, además de contar con un acceso controlado al predio, así mismo el acceso al predio, se da través de la vialidad denominada calle 2, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando al frente del predio en su acceso, con una zona peatonal, así mismo en la zona se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de uso de Suelo de Industria Mediana (IM) a Comercial y de Servicio (CS) del predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 con una superficie de 7,414 m², en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para ubicar una estación de servicios y área para locales comerciales y de servicios, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de autorizar el cambio 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 y demás que requiera para el funcionamiento y operación de la actividad que se pretenda llevar a cabo en el predio, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que esta le señalen y en su caso incorporación al predio, por proyectos que a futuro se tengan considerados por ampliación en la sección y/o modificación del acceso en la zona, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Cumplir para su operación con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas relativas a las condiciones de seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo y manejo de sustancias inflamables o combustibles aplicables para el funcionamiento de una estación de servicio aplicable para la misma y que son las siguientes:
 - A. NOM-005-STPS-1998, Relativa a las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo para el manejo, transporte y almacenamiento de sustancias químicas peligrosas.
 - B. NOM-002-STPS-1994, relativa a las condiciones de seguridad para la prevención y protección contra incendio en los centros de trabajo.
 - C. NOM-020-STPS-1994, relativa a los medicamentos, materiales de curación y personal que presta los primeros auxilios en los centros de trabajo.
 - D. NOM-005-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo para el almacenamiento, transporte y manejo de sustancias inflamables y combustibles.
 - E. NOM-022-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo en donde la electricidad estática represente un riesgo.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de 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.
- 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...”.

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

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

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

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera Viable el Cambio de uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 23 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle 2 No. 43 identificado con la clave catastral 14 01 001 26 005 058 en el fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, 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.

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Unidad de Protección Civil y notifique a la persona moral denominada “Intempo Sistemas Constructivos”, S.A. de C.V a través de su Representante Legal...”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de julio de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en Donación la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“HONORABLE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIM ER 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, 11 FRACCIÓN 1, 28 FRACCIÓN IV, 156 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. En ese sentido, la aprobación y autorización de desarrollos inmobiliarios, está a cargo del Municipio de Querétaro, de conformidad con el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. En el mismo ordenamiento legal que precede, en su artículo 156, se estipula que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
5. Por lo anterior, compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud para aceptar en Donación la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
6. Mediante escrito presentado en la Secretaria del Ayuntamiento el 14 de marzo de 2018, el C. Luis Manuel Escamilla Orozco, Representante Legal de las empresas mercantiles denominadas “RULU” S.A de C.V. y “CORPORATIVO ISAKAR” S.A de C.V., solicitó se aceptara en Donación la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
7. Del análisis se advierte que de conformidad con en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las obligaciones que tiene el desarrollador referente a la donación del diez por ciento de la superficie total de un predio para equipamiento urbano, al autorizarse un desarrollo inmobiliario, recae en la empresa mercantil denominada “CORPORATIVO ISAKAR” S.A. de C.V.

8. No obstante lo anterior, el 11 de abril del 2018, el C. Luis Manuel Escamilla Orozco, Representante Legal de la empresa denominada "RULU" S.A de C.V., propietario de la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, manifestó lo siguiente:

"... mi anuencia para ser causahabiente de la empresa ISAKAR S.A. de C.V., con respecto al cumplimiento a lo señalado por el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro..."

9. La causahabencia atendiendo al precepto legal estipulado en el Artículo 165 del Código Urbano del estado de Querétaro, tiene como requisito que el adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente.

10. En ese sentido, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de octubre de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se delegan facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, en su punto de Acuerdo Séptimo, estableció lo siguiente:

"...**SÉPTIMO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro..."

11. Se acredita la propiedad, así como, la Representación Legal con los siguientes instrumentos públicos:

- 11.1 Escritura Pública No. 101,714 (ciento un mil setecientos catorce), del 28 de noviembre del 2012, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Número 8 de esta Demarcación, consistente en la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Acciones de la empresa mercantil denominada "RULU" Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 11.2 Escritura Pública No. 26,689 (veintiséis mil seiscientos ochenta y nueve) del 21 de enero del 2010, otorgada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría No. 6 de esta Demarcación, consistente en la Constitución de la sociedad mercantil denominada "RULU" S.A de C.V.
- 11.3 Escritura Pública No. 86,672 (ochenta y seis mil seiscientos setenta y dos), del 5 de septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública Número 4, de esta Demarcación, consistente en la Constitución de la sociedad mercantil denominada "CORPORATIVO ISAKAR" S.A. de C.V.
- 11.4 Escritura Pública No. 112,246 (ciento doce mil doscientos cuarenta y seis), del 8 de marzo de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta demarcación, mediante la cual se acredita la propiedad de la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 11.5 Escritura Pública No. 83,303 (ochenta y tres mil trescientos tres), del 28 de septiembre del 2010, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública No. 4 de esta demarcación, mediante la cual se acredita la propiedad de la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral.

12. Mediante el oficio SAY/DAI/686/2018, el 20 de abril de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

13. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la C. María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible, el 07 de mayo del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0622/2018, relativa a la aceptación en Donación la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

"...

Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 los predios referidos se encuentran en zona con uso de suelo conforme a lo siguiente:

- Fracción 1 de la Parcela 339 A-Z-8 P1/1 del Ejido Buenavista; Uso de suelo Comercio y Servicios (CS).
- Parcela 31 Z-1 P1/1 del Ejido Pintillo: Uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha (H3)

De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, "todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10%), para equipamiento urbano, mismo que debe entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne", señala además en el inciso

III del párrafo octavo del citado artículo que “En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predio urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio”. Para dicho estudio, la superficie a permutar debe considerar, el valor de la misma urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código.

De conformidad con lo anterior y con la finalidad de determinar si los valores son equiparables en cuanto a la superficie a transmitir, a fin de dar cumplimiento a la transmisión del diez por ciento de la superficie del predio que debe ser donado por el desarrollo inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 1 de la Parcela 339 A-Z-8 P1/1 del Ejido Buenavista, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto de los predios en cuestión; avalúos que deben ser emitidos por un Perito Valuador Colegiado y con registro, debiendo considerar los predios como urbanizados, de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, haciendo notar que respecto a la Parcela 31 Z-1 P1/1 del Ejido Pintillo propuesta a ser transmitida a favor del municipio de Querétaro en sustitución por la superficie que debe ser otorgada en la Fracción 1 de la Parcela 339 A-Z-8 P1/1 del Ejido Buenavista, que le promotor debe garantizar su integración a la estructura vial de la zona, con acceso a través de una vialidad pública debidamente reconocida por el municipio, así como la dotación de servicios de infraestructura vial y urbano necesarios para su correcto funcionamiento para equipamiento urbano, toda vez que actualmente, la ubicación propuesta carece de frente a una vialidad pública reconocida, y se carece de infraestructura y servicios, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento considere pertinente aceptar en donación la superficie propuesta, es necesario que se garantice que la misma cuente con servicios, infraestructura y frente a una vialidad urbanizada y reconocida...”

14. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica citada 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 presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5099/2018 de fecha 18 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.”

15. En reunión de trabajo la Comisión, dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asiste, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la Donación la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

16. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta en donación, la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 1406 07 201 04 4001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con base en la opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, en el punto 8, apartado IV, inciso 26, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA EN DONACIÓN la fracción de terreno rústico con superficie de 12,526.753 m2, proveniente de la Parcela 31 Z-1 P1/1, ubicado en el Ejido Pintillo, identificado con la clave catastral 140607201044001, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción A, resultante de la subdivisión de la Fracción F1 de la Parcela 339 A Z-8 P1/1, Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica, señalada en el considerando 13 trece.

SEGUNDO. El peticionario deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del considerando 13 trece del presente instrumento.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación de la Secretaría de Administración, integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación del predio descrito en el Resolutivo Primero de este Acuerdo, mismo que deberá de constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento, con cargo al propietario.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en coordinación con la Dirección Municipal de Catastro, realice las gestiones correspondientes y avalúos comerciales, mismos que deberán de contar con el Visto Bueno de la Dirección Municipal de Catastro, a fin de determinar que las superficies sean equiparables en su valor como terreno urbanizado y habilitado, en caso de que existiera un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir, se deberá de contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar, al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar.

QUINTO. Se instruye a los propietarios a que de conformidad con el Considerando 10, presenten la solicitud de causahabencia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con los requisitos previstos en Ley, presentando copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a que una vez resuelto el trámite administrativo descrito en el punto que antecede, remita copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración realizar el trámite que corresponda a fin de que el predio que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que valide y autorice la propuesta del desarrollador y/o señale los lineamientos y características que debe considerar para la habilitación del espacio.

NOVENO. 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 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 promotor, 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 del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de 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 para que 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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y notifique al Representante Legal de las sociedades mercantiles denominadas "RULU" S.A. de C.V. y "CORPORATIVO ISAKAR" S.A de C.V".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 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 24 de julio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Reconocimiento de las Servidumbres de Paso y de Drenaje Sanitario dentro del predio propiedad del Municipio de Querétaro, en una Superficie que formó parte de las Parcelas 34 Z-1 P 1/1; 35 Z-1 P 1/1; 36 Z-1 P 1/1 y 37 Z-1 P 1/1, Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, del Orden del Día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II, INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS 1047, 1060 Y DEMÁS APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25 Y 29 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. El Artículo 1047 del Código Civil del Estado de Querétaro, establece que la servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, y es el caso que es necesario reconocer las servidumbres de paso existentes en el predio que formó parte de las Parcelas 34 Z-1 P 1/1; 35 Z-1 P 1/1; 36 Z-1 P 1/1 y 37 Z-1 P 1/1, todas del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
5. En la Escritura número 45,256 de fecha 14 de Agosto de 2012, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 31 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios 98351/001, 498352/001; 498353/001, 498354/0001; 498355/0001, 498357/001; 397277/0002; 498351/0002; 498354/002 y 498357/002, que contiene la TRANSMISIÓN EN PROPIEDAD en favor del Municipio de Querétaro, por concepto de DONACIÓN de la superficie de 18-71-72.532 hectáreas, consta en la Cláusula SÉPTIMA, que los predios objeto de Donación se transmitieron al Municipio de Querétaro con sus usos y servidumbres, por lo que las partes reconocieron en ese acto una servidumbre ya existente, gratuita, continua, aparente y permanente, dentro de una fracción de la Parcela 35 Z-1 P 1/1 del Ejido de Bolaños, con área de 796.395 M2., y perímetro de 181.821 metros, de 10.00 diez metros de ancho, que sirve de infraestructura, desagüe pluvial y drenaje a los predios dominantes que son las Parcelas 23 Z-1 P 1/1; 24 Z-2 P 1/1; Parcela 25 Z-2 P 1/1; Parcela 26 Z-2 P 1/1; Parcela 27 Z-2 P 1/1; Parcela 28 Z-1 P 1/1; Parcela 29 Z-2 P 1/1; Parcela 30 Z-1 P 1/1; Parcela 31 Z-2 P 1/1; Parcela 32 Z-2 P 1/1; Parcela 33 Z-2 P 1/1; fracción con superficie de 1-92-13.625 hectáreas, de la Parcela 35 Z-1 P 1/1; Fracción con superficie de 9-79-26.622 hectáreas, de la Parcela 36 Z-1 P 1/1 y Fracción con superficie de 5-36-33.351 hectáreas, de la Parcela 37 Z-1 P 1/1.

6. Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, los ciudadanos Lic. Humberto Palacios Alcocer, Lic. Humberto Palacios Kuri, ciudadana Martha Beatriz Kuri González y Martha Beatriz Palacios Kuri, solicitan se turne a Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro, su petición a efecto de que se reconozcan y especifiquen las servidumbres de paso y de drenaje sanitario dentro del predio actualmente propiedad del Municipio de Querétaro, y que fue donado por los interesados en una superficie total de 18-71-72.532 hectáreas y que formó partes de las Parcelas 34 Z-1 P 1/1; 35 Z-1 P 1/1; 36 Z-1 P 1/1 y 37 Z-1 P 1/1, todas del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el Expediente número **152/DAI/2018**.

7. Dadas las características de la topografía de la zona, la forma de llevar a cabo el desagüe sanitario de los predios dominantes, es de acuerdo a las servidumbres que se solicita sean debidamente reconocidas, de acuerdo a los cuadros de construcción siguientes:

SERVIDUMBRE DRENAJE SANITARIO 1							
EST.	P. V.	RUMBO	DIST.	EST.	NORTE	ESTE	DESC.
701	702	S 45° 5' 52" W	167.352	701	2280538.706	357294.451	POL IG.
702	703	S 54° 11' 2" W	28.343	702	2280420.572	357175.913	POL IG.
703	704	S 58° 48' 5" W	99.720	703	2280403.986	357152.930	POL IG.
704	705	S 50° 2' 38" E	4.227	704	2280352.330	357067.632	POL IG.
705	706	N 58° 48' 5" E	98.516	705	2280349.616	357070.872	POL IG.
706	707	N 54° 11' 2" E	28.822	706	2280400.648	357155.140	POL IG.
707	708	N 45° 5' 52" E	173.541	707	2280417.514	357178.511	POL IG.
708	701	S 79° 21' 59" W	7.104	708	2280540.016	357301.432	POL IG.
PERIMETRO HORIZONTAL: 607.62 m.				AREA: 1192.59 m2.			

SERVIDUMBRE DRENAJE SANITARIO 2							
EST.	P. V.	RUMBO	DIST.	EST.	NORTE	ESTE	DESC.
604	605	S 3° 31' 20" W	80.058	604	2281057.603	358667.808	POL IG.
605	606	S 14° 16' 35" E	13.519	605	2280977.726	358662.425	POL IG.
606	607	S 4° 11' 35" E	10.053	606	2280964.625	358665.760	POL IG.
607	608	S 4° 20' 13" E	16.037	607	2280954.599	358666.496	POL IG.
608	609	S 4° 44' 35" E	10.463	608	2280938.618	358667.708	POL IG.
609	610	S 30° 6' 12" W	17.958	609	2280928.191	358668.574	POL IG.
610	611	S 29° 52' 4" W	12.785	610	2280912.655	358659.567	POL IG.
611	612	S 29° 40' 23" W	12.686	611	2280901.568	358653.200	POL IG.
612	613	S 42° 32' 58" W	10.373	612	2280890.346	358646.920	POL IG.
613	614	S 43° 12' 19" W	14.675	613	2280882.945	358639.861	POL IG.
614	615	S 42° 52' 52" W	12.412	614	2280872.248	358629.814	POL IG.
615	616	S 42° 48' 19" W	14.403	615	2280863.153	358621.368	POL IG.
616	617	S 47° 38' 52" W	3.014	616	2280852.588	358611.588	POL IG.
617	618	S 47° 21' 23" W	12.658	617	2280843.230	358607.856	POL IG.
618	619	S 47° 24' 53" W	37.057	618	2280840.655	358598.545	POL IG.
619	620	S 70° 4' 39" W	42.058	619	2280811.579	358571.561	POL IG.
620	621	S 72° 24' 54" W	35.496	620	2280801.294	358531.682	POL IG.
621	622	S 72° 2' 38" W	13.800	621	2280790.510	358497.845	POL IG.
622	623	S 55° 5' 41" W	32.387	622	2280786.257	358484.711	POL IG.
623	624	S 45° 1' 12" W	50.572	623	2280768.691	358459.385	POL IG.
624	625	S 13° 3' 39" W	29.391	624	2280735.944	358422.613	POL IG.
625	626	S 37° 18' 1" W	5.244	625	2280704.319	358416.971	POL IG.
626	627	S 37° 5' 49" W	8.421	626	2280699.346	358413.187	POL IG.
627	628	S 34° 47' 12" W	24.541	627	2280692.629	358408.109	POL IG.
628	629	S 77° 2' 26" W	2.788	628	2280672.474	358394.104	POL IG.
629	630	S 45° 59' 16" W	39.031	629	2280655.394	358375.538	POL IG.
630	631	S 45° 0' 0" W	35.668	630	2280628.214	358347.467	POL IG.
631	632	S 63° 42' 42" W	44.034	631	2280602.993	358322.246	POL IG.
632	633	N 78° 5' 9" W	31.120	632	2280583.491	358292.766	POL IG.
633	634	S 78° 39' 3" W	115.433	633	2280569.914	358252.316	POL IG.
634	635	S 76° 15' 49" W	48.010	634	2280556.134	358141.937	POL IG.
635	636	S 69° 32' 25" W	48.131	635	2280544.734	358095.300	POL IG.
636	637	S 78° 11' 58" W	70.980	636	2280527.829	358049.169	POL IG.
637	638	S 63° 8' 44" W	40.175	637	2280513.313	357979.689	POL IG.
638	639	S 72° 9' 3" W	6.388	638	2280494.264	357967.103	POL IG.
639	640	N 87° 10' 25" W	44.001	639	2280486.580	357923.050	POL IG.
640	736	N 61° 49' 40" W	13.401	640	2280488.750	357879.103	POL IG.
736	737	N 71° 56' 7" W	7.386	736	2280495.076	357867.290	POL IG.
737	738	N 52° 49' 44" W	23.205	737	2280512.062	357812.733	POL IG.
738	739	N 69° 27' 58" W	16.950	738	2280526.882	357794.243	POL IG.
739	740	N 59° 12' 26" E	25.663	739	2280532.828	357778.370	POL IG.
740	741	N 81° 5' 21" W	83.772	740	2280615.655	357742.709	POL IG.
741	742	S 67° 11' 5" W	7.607	741	2280628.632	357659.948	POL IG.
742	743	S 81° 3' 21" E	88.034	742	2280625.688	357632.936	POL IG.
743	744	S 81° 3' 21" E	88.034	743	2280612.046	357739.908	POL IG.
744	745	S 69° 27' 58" E	18.070	744	2280529.680	357775.371	POL IG.
745	746	S 59° 49' 44" E	23.334	745	2280522.342	357792.298	POL IG.
746	747	S 71° 52' 25" E	80.409	746	2280509.243	357810.895	POL IG.
747	748	S 87° 10' 25" E	36.437	747	2280484.328	357887.340	POL IG.
748	749	N 87° 39' 19" E	21.605	748	2280482.541	357923.732	POL IG.
749	750	N 63° 8' 44" E	41.765	749	2280490.639	357943.763	POL IG.
750	751	N 78° 11' 58" E	70.743	750	2280509.505	357981.024	POL IG.
751	752	N 69° 32' 25" E	49.199	751	2280523.973	358050.472	POL IG.
752	753	N 76° 15' 49" E	47.901	752	2280540.901	358096.467	POL IG.
753	754	N 78° 59' 3" E	114.516	753	2280552.876	358142.998	POL IG.
754	755	N 78° 5' 19" E	31.473	754	2280565.787	358152.500	POL IG.
755	756	N 63° 42' 42" E	46.078	755	2280579.291	358183.296	POL IG.
756	757	N 45° 0' 0" E	36.292	756	2280599.699	358324.608	POL IG.
757	758	N 45° 59' 16" E	38.951	757	2280625.367	358350.271	POL IG.
758	759	N 47° 12' 26" E	25.663	758	2280632.425	358378.284	POL IG.
759	760	N 34° 47' 12" E	24.899	759	2280669.832	358397.141	POL IG.
760	761	N 37° 5' 49" E	8.333	760	2280690.281	358411.347	POL IG.
761	762	N 37° 18' 1" E	7.096	761	2280696.927	358416.373	POL IG.
762	763	N 13° 3' 39" E	29.105	762	2280702.572	358420.673	POL IG.
763	764	N 45° 1' 12" E	49.068	763	2280730.924	358427.251	POL IG.
764	765	N 55° 15' 41" E	29.878	764	2280763.608	358441.959	POL IG.
765	766	N 72° 2' 38" E	13.197	765	2280782.634	358486.511	POL IG.
766	767	N 78° 24' 54" E	35.565	766	2280786.701	358499.066	POL IG.
767	768	N 70° 4' 39" E	42.982	767	2280797.446	358532.968	POL IG.
768	769	N 47° 24' 53" E	37.861	768	2280812.092	358573.278	POL IG.
769	770	N 47° 21' 23" E	12.638	769	2280837.711	358601.253	POL IG.
770	771	N 47° 38' 59" E	5.173	770	2280846.273	358610.550	POL IG.
771	772	N 49° 48' 19" E	14.581	771	2280849.735	358614.393	POL IG.
772	773	N 42° 52' 52" E	12.798	772	2280860.433	358624.301	POL IG.
773	774	N 43° 12' 19" E	14.675	773	2280869.518	358632.737	POL IG.
774	775	N 42° 52' 58" E	13.048	774	2280880.215	358642.784	POL IG.
775	776	N 29° 40' 23" E	13.142	775	2280888.163	358650.166	POL IG.
776	777	N 29° 52' 4" E	12.770	776	2280899.582	358656.672	POL IG.
777	778	N 30° 6' 12" W	17.958	777	2280910.656	358663.036	POL IG.
778	779	N 4° 44' 35" W	11.704	778	2280927.271	358672.664	POL IG.
779	780	N 4° 20' 13" W	16.008	779	2280938.925	358671.695	POL IG.
780	781	N 4° 11' 35" W	13.401	780	2280954.897	358670.485	POL IG.
781	782	N 14° 16' 35" W	13.233	781	2280965.270	358669.723	POL IG.
782	783	N 3° 31' 20" E	76.284	782	2280978.094	358666.459	POL IG.
783	784	N 48° 3' 14" W	5.082	783	2281054.205	358671.588	POL IG.
PERIMETRO HORIZONTAL: 2.765.65 m.				AREA: 5.479.50 m2.			

SERVIDUMBRE DE PASO PARA PTAR Y AREA DE PTAR							
EST.	P. V.	RUMBO	DIST.	EST.	NORTE	ESTE	DESC.
729	730	N 9° 0' 10" V	6.046	729	2280431.531	357887.763	POL.IG.
730	731	N 80° 50' 36" E	28.380	730	2280437.502	357886.817	POL.IG.
731	709	N 9° 9' 24" V	41.824	731	2280442.018	357914.835	POL.IG.
709	710	N 87° 10' 25" V	10.482	709	2280483.309	357908.180	POL.IG.
710	711	S 80° 50' 36" V	53.747	710	2280483.826	357897.711	POL.IG.
711	712	S 9° 9' 24" E	42.950	711	2280475.273	357844.649	POL.IG.
712	713	S 80° 59' 50" V	0.841	712	2280432.870	357851.484	POL.IG.
713	714	N 70° 59' 30" V	140.588	713	2280432.739	357850.653	POL.IG.
714	715	S 45° 20' 39" V	47.265	714	2280478.529	357717.731	POL.IG.
715	716	S 58° 46' 24" V	32.079	715	2280445.901	357683.535	POL.IG.
716	717	S 78° 42' 37" V	44.063	716	2280429.270	357656.104	POL.IG.
717	718	S 75° 14' 34" V	15.680	717	2280420.644	357612.893	POL.IG.
718	719	S 66° 56' 32" V	40.601	718	2280416.650	357597.730	POL.IG.
719	720	N 83° 17' 55" V	86.386	719	2280400.749	357560.373	POL.IG.
720	777	N 32° 11' 49" V	26.648	720	2280410.829	357474.578	POL.IG.
777	778	N 75° 47' 30" V	45.206	777	2280433.379	357460.379	POL.IG.
778	779	N 84° 9' 29" V	22.972	778	2280444.475	357416.555	POL.IG.
779	780	S 29° 59' 31" V	65.861	779	2280446.814	357393.703	POL.IG.
780	781	N 79° 46' 36" V	9.663	780	2280389.771	357360.780	POL.IG.
781	782	S 73° 17' 49" V	44.902	781	2280391.486	357351.270	POL.IG.
782	783	S 69° 26' 24" V	212.470	782	2280378.581	357308.263	POL.IG.
783	784	S 39° 30' 41" E	7.401	783	2280303.965	357109.326	POL.IG.
784	785	N 69° 26' 24" E	209.830	784	2280298.255	357114.035	POL.IG.
785	786	N 73° 17' 49" E	42.990	785	2280371.944	357310.501	POL.IG.
786	787	S 79° 46' 36" E	12.910	786	2280384.300	357351.677	POL.IG.
787	788	N 29° 59' 31" E	66.251	787	2280382.009	357364.382	POL.IG.
788	789	S 84° 9' 29" E	17.927	788	2280439.389	357397.499	POL.IG.
789	790	S 75° 47' 30" E	41.895	789	2280437.564	357415.333	POL.IG.
790	721	S 32° 11' 49" E	27.195	790	2280427.281	357435.947	POL.IG.
721	722	S 83° 17' 55" E	91.592	721	2280404.268	357470.437	POL.IG.
722	723	N 66° 56' 32" E	41.953	722	2280393.579	357561.404	POL.IG.
723	724	N 75° 14' 34" E	14.960	723	2280410.010	357600.005	POL.IG.
724	725	N 78° 42' 37" E	45.081	724	2280413.821	357614.472	POL.IG.
725	726	N 58° 46' 24" E	34.071	725	2280422.647	357658.681	POL.IG.
726	727	N 46° 20' 39" E	43.765	726	2280440.310	357687.816	POL.IG.
727	728	S 70° 59' 30" E	138.073	727	2280470.523	357719.480	POL.IG.
728	729	N 80° 59' 50" E	38.210	728	2280425.552	357850.023	POL.IG.
PERIMETRO HORIZONTAL: 1,892.76 m.				AREA: 8,850.58 m2.			

8. Se acredita el derecho de los solicitantes mediante los siguientes instrumentos:

- Escritura pública número 56,493 de fecha 24 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la notaría número 31 de esta ciudad mediante la cual se acredita la representación legal del solicitante.
- Escritura pública número de fecha 14 de agosto de 2012, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría número 31 de esta ciudad, mediante la cual se acredita transmisión de propiedad a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 18-71-72532 hectáreas; inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios 98351/001, 498352/001; 498353/001, 498354/0001; 498355/0001, 498357/001; 397277/0002; 498351/0002; 498354/002 y 498357/002.

9. Mediante el Oficio SAY/DAI/718/2018, la Secretaría del Ayuntamiento de la que es titular el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, solicitó a la CP. Ma. Elena Adame Tovilla, titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la opinión técnica correspondiente a la solicitud de reconocimiento de servidumbres de los ciudadanos Lic. Humberto Palacios Alcocer, Lic. Humberto Palacios Kuri, ciudadana Martha Beatriz Kuri González y Martha Beatriz Palacios Kuri, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

- Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, los ciudadanos Lic. Humberto Palacios Alcocer, Lic. Humberto Palacios Kuri, ciudadana Martha Beatriz Kuri González y Martha Beatriz Palacios Kuri, solicitan se turne a Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro, su petición a efecto de que se reconozcan y especifiquen las servidumbres de paso y de drenaje sanitario dentro del predio actualmente propiedad del Municipio de Querétaro, y que fue donado por los interesados en una superficie total de 18-71-72.532 hectáreas y que formó parte de las Parcelas 34 Z-1 P1/1; 35 Z-1 P1/1, 36 Z-1 P 1/1 y 37 Z-1 P 1/1, todas del Ejido de Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- Mediante la Escritura pública número 56,493 de fecha 24 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la notaría número 31 de esta ciudad, la cual se acredita la representación legal del solicitante.

3. A través de la Escritura pública número 45,256 de fecha 14 de agosto de 2012, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la notaría número 31 de esta ciudad mediante la cual se acredita transmisión de propiedad a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 18-71-72532 hectáreas, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios 98351, 498352; 498353, 498354/; 498355, 498357; 397277; 498351; 498354 y 498357.
4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de septiembre de 2009, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a autorizar a los CC. Amador Campos Guevara, Eustacio González Gómez y Manuel Escobedo González, representados por el Lic. Mauricio Kuri González, a los CC. Eustacio González Gómez, Jerónimo Gómez Guevara, José Emilio Asensión Escobedo González, Flavia Herrera Maldonado, José Fidel Pérez Martínez, José Pueblito Campos Guevara, Josefina Bautista Gómez, Samuel Campos Coronel, Macario Bautista Gómez, Sebastián Gómez Guevara y María de Jesús Guevara, representados por el Lic. Raúl Manríquez Huerta, para que el área para Equipamiento Urbano y Áreas Verdes que se deberá transmitir al Municipio de Querétaro se conforme por una superficie de 18-71-72.532 Hectáreas ubicada en las Parcelas 34 Z-1 P1/1; 35 Z-1 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 37 Z-1 P1/1, del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. Superficie transmitida mediante escritura 45,256 de fecha 14 de agosto de 2012, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario adscrito a la Notaría número 31 de Querétaro descrita en el punto 3.
6. En base a las características físicas, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de julio de 2015, se autorizó su donación a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), para destinarlo a servicios ambientales del área metropolitana, donación que no ha sido debidamente protocolizada mediante escritura pública a favor de dicho organismo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera viable el reconocimiento de las servidumbres de paso y de drenaje sanitario dentro del predio propiedad del Municipio de Querétaro, en una superficie total de 18-71-72.532 hectáreas y que formó parte de las Parcelas 34 Z-1 P1/1; 35 Z-1 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 37 Z-1 P1/1, Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con el objeto de llevar a cabo el desagüe sanitario del fraccionamiento denominado Kápital Diamante, que pretenden llevar a cabo en predios colindantes del Ejido Bolaños, por lo que en caso de que se autorice lo solicitado se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- a) Realizar las obras de infraestructura necesarias de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, donde el costo de las obras correrán por cuenta de los solicitantes.
- b) 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.
- c) 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.”

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9 nueve del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5099/2018 de fecha 18 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 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 reconocimiento de las servidumbres de paso y de drenaje sanitario dentro del predio propiedad del Municipio de Querétaro, en una superficie de 18-71-72.532 hectáreas y que formó parte de las Parcelas 34 Z-1 P1/1; 35 Z-1 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 37 Z-1 P1/1, Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 31 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el reconocimiento de las servidumbres de paso, de drenaje sanitario y de planta de tratamiento de aguas dentro del predio propiedad del Municipio de Querétaro, en un predio que formó parte de las Parcelas 34 Z-1 P1/1; 35 Z-1 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 37 Z-1 P1/1, Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con las superficies y coordenadas descritas en el considerando 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Los peticionarios deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas en los incisos a, b y c de la Opinión Técnica que constan en el punto 9 del del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en este 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 con cargo a los solicitantes, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 diez 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 Villa Cayetano Rubio, Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA) y a los Lic. Humberto Palacios Alcocer y/o Lic. Humberto Palacios Kuri y/o ciudadana Martha Beatriz Kuri González y/o Martha Beatriz Palacios Kuri.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. INVEX Grupo Financiero, 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 “**SAN FELIPE A**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**106 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,305 de fecha 18 de marzo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004, 00528737/0002 de fecha 27 de abril de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria A, de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria M Cúbica, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria B, de una tercera parte la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollos Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria C y de una cuarta y última parte Banco Invex Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominará como la Fiduciaria, de los siguientes predios ubicados en el Ejido La Purísima:

- Parcela 14 Z-1 P1/1, con una superficie de 2-31-77.22 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 386476/3, de fecha 2 de octubre de 2014.
- Parcela 17 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-09-71.35 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 3,150 de fecha 21 de diciembre de 2006, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 172179/3, de fecha 30 de mayo de 2007.
- Parcela 18 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-75-45.39 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 301571/3, de fecha 02 de octubre de 2014.
- Parcela 20 Z-1 P1/1, con una superficie de 7-59-42.04 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 12,419 de fecha 21 de diciembre de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 204102/2, de fecha 30 de diciembre de 2008.
- Fracción 2 de la Parcela 22 Z1 P1/1, con una superficie de 17,708.72 decímetros cuadrados, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 13,254 de fecha 4 de diciembre de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real 172178/2 de fecha 13 de marzo de 2009; así como la Escritura Pública número 29,842 de fecha 27 de enero de 2016, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo los folios reales 528347/1 y 548737/1 de fecha 25 de febrero de 2016, en la cual se protocoliza la Subdivisión número FIS201100461 de fecha 30 de agosto de 2011, donde la superficie de 4-27-09.06 Ha. queda subdividida en dos Fracciones identificadas como Fracción 1 y Fracción 2 con superficies 25,000.00 m² y 17,708.72 m² respectivamente.
- Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, de la zona 2 del poblado de la Purísima, con una superficie de 1,906.91 m², justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,413 de fecha 18 de febrero de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 462734.
- Parcela 16 Z1 P1/1, con una superficie de 7-17-45.08 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,088 de fecha 31 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 489410/3, de fecha 21 de mayo de 2015.
- Parcela 12 Z-1 P1/1, con una superficie de 5,94-85.68 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 69,354 de fecha 23 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 223764/3, de fecha 25 de marzo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 00002295/17 de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la fusión de la persona moral denominada Serena Recosta, Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando como Fusionante y la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fusionada, modificando la denominación de la sociedad para que de ahora en adelante quede como CECSA de Querétaro del Centro, S.A de C.V., asimismo se otorga el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio al Ingeniero Luis Miguel Rivas López y al Contador Público Camerino Hernández Gamboa.
3. Mediante Escritura Pública número 30,855 de fecha 30 de mayo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, a efecto de otorgar el poder especial en favor de la mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de sus apoderados los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Luis Miguel Rivas López.
4. Mediante Escritura Pública número 33,282 de fecha 1º de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559273/0001 de fecha 10 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235 de fecha 1º de julio de 2016, para las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,602.640 m² y la Modificación a la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, para generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,769.261 m².
5. Mediante Escritura Pública número 33,434 de fecha 23 de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559580/0001 y 00559581/0001 de fecha 18 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017, en la que se autoriza subdividir dos fracciones del predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, para quedar como Fracción 1 con una superficie 408,494.234 m² y Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m².
6. Mediante Escritura Pública número 34,833 de fecha 14 de septiembre de 2017 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios número: 00576871/0001, 00576872/0001, 00576873/0001, 00576874/0001, 00576875/0001, 00576876/0001, 00576877/0001, 00576871/0002, 00576872/0002, 00576873/0002, 00576874/0002, 00576875/0002, 00576876/0002, 00576877/0002, 00576871/0003, 00576871/0004, 00576872/0003, 00576873/0003, 00576874/0003, 00576875/0003, 00576876/0003, 00576877/0003, 00576871/0005, 00576872/0004, 00576873/0004, 00576874/0004, 00576875/0004, 00576876/0004, 00576877/0004, de fecha 11 de diciembre de 2017, comparece Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, representado por la Sociedad Mercantil denominado CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., en la cual se protocoliza el Acuerdo con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017, en el cual se emitió la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 36,157 de fecha 02 de febrero de 2018 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios número: 00581593/0001, 00581594/0001, 00581595/0001, 00581596/0001, 00581597/0001, 00581598/0001, 00581599/0001, 00581600/0001, 00581601/0001, 00581602/0001, 00581603/0001, 00581604/0001, 00581605/0001, de fecha 22 de marzo de 2018, comparece Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, representado por la Sociedad Mercantil denominado CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., en la cual se protocoliza el Acuerdo en el cual se emitió la Autorización de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar

urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número VE/0974/2017, Expediente QR-006-17-D de fecha 21 de junio de 2017, emite la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 225 viviendas localizado en Parcelas número 12, 14, 17, 18, 20, Fracción 2 de la Parcela número 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en lo sucesivo el Desarrollo Lomas del Campanario Norte, que incluye lo correspondiente al Condominio **SAN FELIPE A**.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201711641** de fecha 02 de octubre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el Lote 6, Manzana 1, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 71,736.588 m², una Unidad Condominal distribuida de la siguiente manera: condominio 1: ciento seis (106) viviendas y condominio 2: cincuenta (50) viviendas.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos folio número 17-162, Expediente QR-012-14-D, de fecha 02 de octubre de 2017, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye al Condominio **SAN FELIPE A**.

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/735/2017 de fecha 13 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominio 1 (106) viviendas y 2 (50 viviendas), de Tipo Residencial la Unidad Condominal denominada San Felipe, ubicada en la Manzana 1, Lote 6, propuesto en el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, el promotor presenta copia de la Escritura No. 36,166, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito de la Notaría Pública No. 33, de esta demarcación notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, relativa a la transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 20,125.803 m², por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 16,225.912 m² por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 4,048.658 m² por concepto de Plaza Pública y una superficie de 31,274.37 m² por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, faltando de incluir en dicha transmisión una superficie de 922.86 m² para complementar el área de vialidad del mismo.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700198** de fecha 31 de enero de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SAN FELIPE A”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“106 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **EXP C-050/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“SAN FELIPE”**, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

15. La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, División Bajío, mediante planos sellados, emite el proyecto autorizado para la Red de Distribución de Energía Eléctrica Tipo Subterránea para media tensión, baja tensión y alumbrado público del predio ubicado en Lomas del Campanario.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/0891/2018** de fecha 21 de junio de 2018, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, en relación al Visto Bueno de Proyecto en Condominio folio APC201700198 de fecha 31 de enero de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SAN FELIPE A”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“106 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, debido a la modificación en las áreas comunes del condominio y al incremento de metros de construcción sin alterar el número de unidades privativas ni la distribución de las mismas dentro del condominio.

17. 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.

18. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La

Sombra de Arteaga” No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para el condominio “**SAN FELIPE A**”, al formar parte del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización.

19. 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 **SAN FELIPE A**, la cantidad de \$9,554.32 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 32/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 14,868,006.55	x1.875%	\$ 278,775.12
Total			\$ 278,775.12
(Doscientos setenta y ocho mil setecientos setenta y cinco pesos 12/100 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 “**SAN FELIPE A**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**106 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 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.
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 19 y 20.
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 para el servicio de electrificación emitido por la Comisión Federal de Electricidad.
5. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. INVEX Grupo Financiero, 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 “**SAN FELIPE A**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**106 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 20 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 para el servicio de electrificación 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.

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

OCTAVO. 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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. INVEX Grupo Financiero.

**QUERÉTARO, QRO., A 29 DE JUNIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. INVEX Grupo Financiero, 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 “**SAN FELIPE B**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**50 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,305 de fecha 18 de marzo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004, 00528737/0002 de fecha 27 de abril de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria A, de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria M Cúbica, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria B, de una tercera parte la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollos Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria C y de una cuarta y última parte Banco Invex Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominará como la Fiduciaria, de los siguientes predios ubicados en el Ejido La Purísima:

- Parcela 14 Z-1 P1/1, con una superficie de 2-31-77.22 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 386476/3, de fecha 2 de octubre de 2014.
- Parcela 17 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-09-71.35 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 3,150 de fecha 21 de diciembre de 2006, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 172179/3, de fecha 30 de mayo de 2007.
- Parcela 18 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-75-45.39 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 301571/3, de fecha 02 de octubre de 2014.
- Parcela 20 Z-1 P1/1, con una superficie de 7-59-42.04 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 12,419 de fecha 21 de diciembre de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 204102/2, de fecha 30 de diciembre de 2008.
- Fracción 2 de la Parcela 22 Z1 P1/1, con una superficie de 17,708.72 decímetros cuadrados, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 13,254 de fecha 4 de diciembre de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real 172178/2 de fecha 13 de marzo de 2009; así como la Escritura Pública número 29,842 de fecha 27 de enero de 2016, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo los folios reales 528347/1 y 548737/1 de fecha 25 de febrero de 2016, en la cual se protocolizó la Subdivisión número FIS201100461 de fecha 30 de agosto de 2011, donde la superficie de 4-27-09.06 Ha. queda subdividida en dos Fracciones identificadas como Fracción 1 y Fracción 2 con superficies 25,000.00 m² y 17,708.72 m² respectivamente.
- Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, de la zona 2 del poblado de la Purísima, con una superficie de 1,906.91 m², justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,413 de fecha 18 de febrero de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 462734.
- Parcela 16 Z1 P1/1, con una superficie de 7-17-45.08 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,088 de fecha 31 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 489410/3, de fecha 21 de mayo de 2015.
- Parcela 12 Z-1 P1/1, con una superficie de 5,94-85.68 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 69,354 de fecha 23 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 223764/3, de fecha 25 de marzo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 00002295/17 de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la fusión de la persona moral denominada Serena Recosta, Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando como Fusionante y la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fusionada, modificando la denominación de la sociedad para que de ahora en adelante quede como CECSA de Querétaro del Centro, S.A de C.V., asimismo se otorga el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio al Ingeniero Luis Miguel Rivas López y al Contador Público Camerino Hernández Gamboa.
3. Mediante Escritura Pública número 30,855 de fecha 30 de mayo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, a efecto de otorgar el poder especial en favor de la mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de sus apoderados los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Luis Miguel Rivas López.
4. Mediante Escritura Pública número 33,282 de fecha 1º de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559273/0001 de fecha 10 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235 de fecha 1º de julio de 2016, para las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,602.640 m² y la Modificación a la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, para generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,769.261 m².
5. Mediante Escritura Pública número 33,434 de fecha 23 de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559580/0001 y 00559581/0001 de fecha 18 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017, en la que se autoriza subdividir dos fracciones del predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, para quedar como Fracción 1 con una superficie 408,494.234 m² y Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m².
6. Mediante Escritura Pública número 34,833 de fecha 14 de septiembre de 2017 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios número: 00576871/0001, 00576872/0001, 00576873/0001, 00576874/0001, 00576875/0001, 00576876/0001, 00576877/0001, 00576871/0002, 00576872/0002, 00576873/0002, 00576874/0002, 00576875/0002, 00576876/0002, 00576877/0002, 00576871/0003, 00576871/0004, 00576872/0003, 00576873/0003, 00576874/0003, 00576875/0003, 00576876/0003, 00576877/0003, 00576871/0005, 00576872/0004, 00576873/0004, 00576874/0004, 00576875/0004, 00576876/0004, 00576877/0004, de fecha 11 de diciembre de 2017, comparece Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, representado por la Sociedad Mercantil denominado CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., en la cual se protocoliza el Acuerdo con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017, en el cual se emitió la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 36,157 de fecha 02 de febrero de 2018 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios número: 00581593/0001, 00581594/0001, 00581595/0001, 00581596/0001, 00581597/0001, 00581598/0001, 00581599/0001, 00581600/0001, 00581601/0001, 00581602/0001, 00581603/0001, 00581604/0001, 00581605/0001, de fecha 22 de marzo de 2018, comparece Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, representado por la Sociedad Mercantil denominado CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., en la cual se protocoliza el Acuerdo en el cual se emitió la Autorización de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar

urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número VE/0974/2017, Expediente QR-006-17-D de fecha 21 de junio de 2017, emite la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 225 viviendas localizado en Parcelas número 12, 14, 17, 18, 20, Fracción 2 de la Parcela número 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en lo sucesivo el Desarrollo Lomas del Campanario Norte, que incluye lo correspondiente al Condominio **SAN FELIPE B**.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201711641** de fecha 02 de octubre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el Lote 6, Manzana 1, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 71,736.588 m², una Unidad Condominal distribuida de la siguiente manera: condominio 1: ciento seis (106) viviendas y condominio 2: cincuenta (50) viviendas.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos folio número 17-162, Expediente QR-012-14-D, de fecha 02 de octubre de 2017, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye al Condominio **SAN FELIPE B**.

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/735/2017 de fecha 13 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominio 1 (106) viviendas y 2 (50 viviendas), de Tipo Residencial la Unidad Condominal denominada San Felipe, ubicada en la Manzana 1, Lote 6, propuesto en el Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, el promotor presenta copia de la Escritura No. 36,166, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito de la Notaría Pública No. 33, de esta demarcación notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, relativa a la transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 20,125.803 m², por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 16,225.912 m² por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 4,048.658 m² por concepto de Plaza Pública y una superficie de 31,274.37 m² por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, faltando de incluir en dicha transmisión una superficie de 922.86 m² para complementar el área de vialidad del mismo.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700197** de fecha 31 de enero de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SAN FELIPE B”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“50 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **EXP C-050/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“SAN FELIPE”**, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

15. La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, División Bajío, mediante planos sellados, emite el proyecto autorizado para la Red de Distribución de Energía Eléctrica Tipo Subterránea para media tensión, baja tensión y alumbrado público del predio ubicado en Lomas del Campanario.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/0892/2018** de fecha 21 de junio de 2018, emitió la **MODIFICACIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE CONDOMINIO**, en relación al Visto Bueno de Proyecto en Condominio folio APC201700198 de fecha 31 de enero de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SAN FELIPE B”**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“50 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, debido a la modificación en las áreas comunes del condominio y al incremento de metros de construcción sin alterar el número de unidades privativas ni la distribución de las mismas dentro del condominio.

17. 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.

18. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La

Sombra de Arteaga” No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para el condominio “**SAN FELIPE B**”, al formar parte del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 8,295,494.19	x1.875%	\$ 155,540.52
Total			\$ 155,540.52

(Ciento cincuenta y cinco mil quinientos cuarenta pesos 52/100 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 “**SAN FELIPE B**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**50 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 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.

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 19 y 20.

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 para el servicio de electrificación emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. INVEX Grupo Financiero, 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 “**SAN FELIPE B**”, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **SAN FELIPE**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**50 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 20 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 para el servicio de electrificación 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.

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

OCTAVO. 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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. INVEX Grupo Financiero.

QUERÉTARO, QRO., A 29 DE JUNIO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de la Sociedad Anónima denominada “CIBANCO”, S.A. Institución de Banca Múltiple, en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**LA HABANA**”, ubicado en Boulevard Montenegro número 2100, Lote 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

4. Mediante escritura pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muños Ortiz, Titular de la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 340077/2, 340092/2, 340076/2, 340082/1, 340081/1, 340083/1, 340084/1, 340085/1, 340086/1, 340087/1, 340088/1, 340089/1, 340093/1, 340094/1, 340095/1, 340096/1, 340097/1, 332701/5, 332702/3, 332703/3, 332701/6, 332704/3, 332705/3, 332706/3, 332707/3, 332708/3, 332709/3, 332701/7, de fecha 5 de marzo de 2010, comparecen la sociedad mercantil denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V., con la comparecencia y el consentimiento de la Institución bancaria denominada Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Integrante del Grupo Financiero Banamex, así como la comparecencia y el consentimiento de la sociedad mercantil denominada LUMI Inmobiliaria, S.A. de C.V., quienes solicitan la protocolización de los siguientes documentos:

- a. Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- b. Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- c. Donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

5. Mediante Escritura Pública número 66,152 de fecha 20 de diciembre de 2017, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 31, de este Distrito Judicial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro

Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332708/0020, 00332704/0013, 00332705/0013, 00332708/0021, 00332706/0012, 00332707/0025, 00332704/0014, 00332705/0014, 00332706/0014, 00332707/0026, 00332708/0022, 00332708/0023, 00580054/0001, 00580055/0001, 00580056/0001, 00580057/0001, 00580058/0001, 00580054/0002, de fecha 13 de febrero de 2018, se hace constar lo siguiente:

- Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, de fecha 17 de mayo de 2016, en el que se acordó otorgar la autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en el kilómetro 23+00.00 kilómetro 23+00.00 de la carretera federal 57, delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - La protocolización del oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 22 de marzo de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en el cual se autoriza la Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en el Km. 23+00.00 de la carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro.
 - La protocolización del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible, de fecha 1 de junio de 2017, en el cual se reconoce legalmente los derechos de Causahabencia a CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - La protocolización del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, el día 16 de octubre de 2017, en el que se aprobó la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - Del oficio número SEDESODDU/COU/FC/1502/2017, de fecha 21 de noviembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en el cual se emitió aclaración relativa a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio VE/0508/2017, Expediente SR-006-08-D, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2,039 viviendas y 5 lotes comerciales, localizados en Fracción del predio tomado de la Fracción Quinta del lote B de la Antigua Hacienda Montenegro, predio conocido como el Mirador Fracción del Lote B de la Ex hacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio **LA HABANA**.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705362** autorizado en fecha 09 de mayo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,965.38 m², ciento veinte (120) casas habitación bajo Régimen de Propiedad en condominio.
8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos sellados folio DP09017631032017 de fecha 22 de junio de 2017, emite el visto bueno del proyecto para la Red Subterránea de energía Eléctrica Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público, al Fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa del Municipio de Querétaro, en que se incluye el Condominio **LA HABANA**.
9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-527/17, de fecha 10 de julio de 2017, emite la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial CIB/2318, que se encuentra ubicado en Carretera Querétaro – San Luis Potosí, Ejido Montenegro, Santa Rosa Jáuregui, municipio de Querétaro, Qro.
10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del que mediante escritura pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muños Ortiz, Titular de la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 340077/2, 340092/2, 340076/2, 340082/1, 340081/1, 340083/1, 340084/1, 340085/1, 340086/1, 340087/1, 340088/1, 340089/1, 340093/1, 340094/1, 340095/1, 340096/1, 340097/1, 332702/3, 332703/3, 332701/6, 332704/3, 332705/3, 332706/3, 332707/3, 332708/3, 332709/3, de fecha 5 de marzo de 2010, se protocoliza la transmisión a título gratuito, la superficie de 16,528.38 m², por concepto de equipamiento urbano; la superficie de 53,837.51 m², por concepto de áreas verdes y la superficie de 69,468.38 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.
11. La Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/647/2017 de fecha 06 de septiembre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (120) viviendas de tipo Popular denominado **LA HABANA**, ubicado en el Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos folio número 17-185, Expediente SR-006-08-D, de fecha 23 de octubre de 2017, emite el proyecto aprobado para infraestructura de los servicios para la red de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, al Condominio **LA HABANA**, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa del Municipio de Querétaro.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700164** de fecha 14 de diciembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“LA HABANA”**, ubicado en

Boulevard Montenegro sin número, Lote 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"120 VIVIENDAS"**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-058/18**, de fecha 15 de marzo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"LA HABANA"**, ubicado en Boulevard Montenegro sin número, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"120 VIVIENDAS"**.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-058/18**, de fecha 15 de marzo de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"LA HABANA"**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8291802 de fecha 22 de marzo de 2018, por la cantidad de \$7,543.00 (Siete mil quinientos cuarenta y tres pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-3060309 de fecha 12 de abril de 2018, por la cantidad de \$115,776.00 (Ciento quince mil setecientos setenta y seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

b) Transitorio PRIMERO, presenta:

- Copia simple de la publicación en la Gaceta Municipal número 69, Año III, Tomo I, de fecha 01 de junio de 2018.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 54 Tomo CLI, de fecha 22 de junio de 2018.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/1992/2018** de fecha 04 de mayo de 2018, emitió el avance de obras de urbanización para el Condominio **"LA HABANA"**, ubicado en Boulevard Montenegro número 2100, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 42.41% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$4,613,611.78 (Cuatro millones seiscientos trece mil seiscientos once pesos 78/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$6,162,342.90	X	57.59%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$4,613,611.78

(Cuatro millones seiscientos trece mil seiscientos once pesos 78/100 M.N.)

17. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1992/2018 de fecha 04 de mayo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, el promotor presenta fianza número 2205794, de fecha 4 de mayo de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$4,613,611.78 (Cuatro millones seiscientos trece mil seiscientos once pesos 78/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2509/2018, de fecha 31 de mayo de 2018, emite la validación de la fianza número 2205794, de fecha 4 de mayo de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDES/COU/FC/1992/2018 de fecha 04 de mayo de 2018.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO2017051225** de fecha 22 de diciembre de 2017, para el Condominio Habitacional **"LA HABANA"**, ubicado en Boulevard Montenegro número 2100, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en la que se autoriza la Construcción de 8,571.42 m², áreas descubiertas de 2,078.47 m² (estacionamiento), el bardado de 433.36 ml. y el alineamiento de 127.05 ml, para ciento veinte (120) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

20. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio VE/0403/2018, SCG-3659-18, Expediente SR-006-08-D, de fecha 15 de marzo de 2018, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 250, 750, 453 viviendas y 586 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en Fracción del predio rustico tomado de la Fracción Quinta del lote B de la Antigua Hacienda Montenegro, predio conocido como el Mirador Fracción del Lote B de la Ex Hacienda de Montenegro, Fracciones de terreno que formaron parte del Lote b de la Fracción 5A, de la Ex Hacienda de Montenegro, Municipio de Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio **LA HABANA**.

21. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo, Sección Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, para el Condominio **"LA HABANA"**, al formar parte del fraccionamiento Montenegro, el promotor está exento a los siguientes procedimientos indicados en dicho Artículo, el cual cuenta con

autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización y autorización de venta de lotes del fraccionamiento, en términos del citado Código:

Inciso II: Presentar los estudios técnicos

Inciso VI: De obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio “**LA HABANA**”, 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 Habitacional de Tipo Popular denominado “**LA HABANA**”, ubicado en Boulevard Montenegro número 2100, Lote 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**120 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 \$11,785,695.57 (Once millones setecientos ochenta y cinco mil seiscientos noventa y cinco pesos 57/100 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 8,571.42 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y de áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705122**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un

conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de la Sociedad Anónima denominada "CIBANCO", Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**LA HABANA**", ubicado en Boulevard Montenegro número 2100, Lotes 3, Etapa 8, Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**120 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 22 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de

30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 28 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 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. Luis Rosales Vudoyra, Apoderado Legal del Fideicomiso 2506, Banco INVEX, S.A., I.B.M. INVEX Grupo Financiero, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **"MONTES PIRINEOS"**, ubicada en calle Montes sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento El Monte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 30 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 72 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 23,958 de fecha 03 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Titular de la Notaría Pública Número 24, de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio real 240880/3, de fecha 17 de julio de 2008, en la cual se hace constar que la sociedad mercantil denominada Colinas de San Pedro, S.A. de C.V., adquirió por compraventa la Fracción 8, resultante de la subdivisión del predio resultante de la fusión de las fracciones cuarta y segunda de la Ex Hacienda de San Pedrito en Querétaro, Qro., con una superficie de 86,111.41 m².

2. Mediante Escritura Pública número 28,100 de fecha 11 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública Número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio real 240880/3, de fecha 17 de julio de 2008, en la cual se hace constar que la sociedad mercantil denominada Colinas de San Pedro, S.A. de C.V. y Constructora IRU, S.A. de C.V., formalizaron un contrato de cesión de derechos y obligaciones sobre 413 tomas de agua habitacionales y dos tomas de agua comerciales ante la Comisión Estatal de Aguas, que Colinas de San Pedro, S.A. de C.V. ha adquirido.

3. Mediante Escritura Pública número 28,101 de fecha 11 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública Número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio real 240880/008, de fecha 21 de septiembre de 2015, se hizo constar la constitución del Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario Identificado con el número 2506, que otorgaron como Fideicomitente A y/o Fideicomisario en Primer Lugar A, Colinas de San Pedro, S.A. de C.V., como Fideicomitente B y/o Fideicomisario en Primer Lugar B, Constructora IRU, S.A. de C.V. y Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como el Fiduciario.

4. Mediante Escritura Pública número 2,620 de fecha 07 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Titular de la Notaría Pública Número 38, de esta demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de fecha 22 de junio de 2017, en la cual se Autoriza la Denominación, la Lotificación, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Asignación de la Nomenclatura de vialidades para el Fraccionamiento de tipo popular denominado El Monte, ubicado en la Fracción 8, resultante de la subdivisión del predio en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González, en Querétaro, que se realizó a solicitud de Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario, en el Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario Identificado con el número 2506.

5. Mediante Escritura Pública número 29,140 de fecha 9 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública Número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario, en el Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario Identificado con el número 2506, quien manifiesta que otorga el Poder Especial en favor de los señores Jaime Sánchez Cervantes, Carlos Fernando Urien Larracochea y Luis rosales Vudoyra.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-112/16 de fecha 14 de marzo de 2016, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el predio Arroyo sin nombre, San Pedrito el Alto, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **MONTES PIRINEOS**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos número DP09017010112017 de fecha 05 de abril de 2017, emite aprobación de proyecto para la obra eléctrica de la Red de Distribución de media, baja tensión y alumbrado público, para el Fraccionamiento El Monte, ubicado en Arroyo sin nombre, San Pedrito El Alto, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **MONTES PIRINEOS**.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos folio número 18-023, Expediente QR-004-12-D, de fecha 24 de enero de 2018, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el predio conocido como la Fracción 8 de la Subdivisión del Predio Ex Hacienda de San Pedrito Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **MONTES PIRINEOS**.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01775/2018, SCG-5518-17 Expediente QR-004-12-D, de fecha 27 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto habitacional para 517 viviendas y 2 lotes comerciales, localizado Fracción 8 resultante de la Subdivisión del Predio ubicado en la Ex Hacienda de San Pedrito Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye la Unidad Condominal **MONTES PIRINEOS**.
10. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/803/2017 de fecha 07 de noviembre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales: 1 (30 viviendas), 2 (66 viviendas) y 3 (72 viviendas), denominados Unidad Condominal Montes Pirineos; Condominio Habitacional (48 viviendas) denominado Montes Urales; Condominio Habitacional (48 viviendas) denominado Monte Fuji; Condominio Habitacional (48 viviendas) denominado Monte Gorbea, de tipo popular ubicados en la Fracción 8 de la Subdivisión del Predio ubicado en la Ex Hacienda de San Pedrito, propuesto en la Etapa 1 del Fraccionamiento El Monte, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro.
11. Mediante oficio SEMOV/2132/2016, de fecha 20 de diciembre de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Desarrollo Habitacional con 517 viviendas y 7 áreas comerciales, localizados en Arroyo sin nombre, San Pedrito El Alto, en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, en el que se incluye la Unidad Condominal **MONTES PIRINEOS**.
12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201800861**, autorizado en fecha 07 de febrero de 2018, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento El Monte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 15,804.30 m², una Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio 1: treinta (30) viviendas; Condominio 2: sesenta y seis (66) viviendas; Condominio 3: setenta y dos (72) viviendas.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201800036** de fecha 31 de mayo de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **"MONTES PIRINEOS"**, ubicada en calle Montes sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento El Monte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 30 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 72 VIVIENDAS"**.
14. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del Fraccionamiento El Monte, del que mediante escritura pública número 2,847 de fecha 27 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Titular de la Notaría Pública Número 38, de esta demarcación Notarial de Querétaro, pendiente de inscripción en el Registro Público de la propiedad y del Comercio, en la cual se hace constar la protocolización de la transmisión de propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, de las superficies por concepto de áreas verdes, de equipamiento urbano y de vialidades del fraccionamiento.
15. 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 **"MONTES PIRINEOS"**, al formar parte del fraccionamiento El Monte, el cual cuenta con autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
16. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización de la Unidad Condominal, para su desarrollo en un plazo de doce meses a partir de la presente autorización.
17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Unidad Condominal **MONTES PIRINEOS**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M. N.).
18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal **MONTES PIRINEOS**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,248,661.69	x1.875%	\$ 42,162.41
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 42,162.41
--------------	---------------------

(Cuarenta y dos mil ciento sesenta y dos pesos 41/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**MONTES PIRINEOS**”, ubicada en calle Montes sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento El Monte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 30 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 72 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 23 y 24 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, remitiendo 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 Factibilidad vigente, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

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 inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de las escrituras 2,620 relativo a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización y de la escritura 2,847 relativo a la Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización mediante escritura pública e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad la Autorización de la Venta de Lotes del Fraccionamiento El Monte.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Luis Rosales Vudoyra, Apoderado Legal del Fideicomiso 2506, Banco INVEX, S.A., I.B.M. INVEX Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**MONTES PIRINEOS**”, ubicada en calle Montes sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento El Monte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 30 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 66 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 72 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 Factibilidad vigente, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

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 inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de las escrituras 2,620 relativo a la

autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización y de la escritura 2,847 relativo a la Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización mediante escritura pública e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad la Autorización de la Venta de Lotes del Fraccionamiento El Monte.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al C. Luis Rosales Vudoyra, Apoderado Legal del Fideicomiso 2506, Banco INVEX, S.A., I.B.M. INVEX Grupo Financiero.

**QUERÉTARO, QRO., A 28 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**



Acuerdo No. AA/SF/12/2018

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4 fracción V, 5 fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, de fecha 14 de noviembre de 2017; y considerando la situación económica que atraviesa el país, y como medida de apoyo y recaudación, así como también con el fin del mejoramiento en materia de trámite para el pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio se emite el siguiente; ACUERDO mediante en cuál, para el año 2018, los trámites ingresados con motivo del pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio y cuya fecha de causación sea anterior a al día 28 de enero de 2012, se deberán integrar con todos los elementos y documentos necesarios para la determinación, fiscalización y empadronamiento al momento de su presentación, teniendo el carácter de definitivo el aviso presentado por la notaria para tales efectos; bajo el esquema que a continuación se describe: -----

ACUERDO

PRIMERO.- Que de conformidad con el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que una de las obligación principales de los mexicanos, es contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal en el Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.-----

SEGUNDO.- Que el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé que los municipios administrarán libremente su hacienda la cual se formará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos y que las Legislaturas establezcan a su favor, siendo entre ellas aquellas que deriven de la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.-----

De igual forma prevé que una de las facultades de los Ayuntamientos en materia fiscal es que pueden proponer ante la Legislatura Local, las tasas, cuotas y tarifas aplicables a las bases para la determinación de los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos y las demás que establezca la Legislatura; de ser aprobada las propuestas, éstas son publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro a través de la Ley de Ingresos respectiva a los municipios que enviaron su propuesta.-----

TERCERO.- Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la hacienda pública se forma con los ingresos ordinarios y extraordinarios que determinen anualmente la Legislatura, con base en los ordenamientos legales aplicables.-----

Que en esta tesitura, el numeral 104 de la citada Ley, preceptúa que los ingresos ordinarios son impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, contribuciones especiales y participaciones en ingresos que establezcan las leyes respectivas así como los sistemas y convenios de coordinación suscritos para tal efecto. -----

CUARTO.- Que bajo este orden de ideas, el artículo 18 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, señala que el Impuesto Sobre Traslado de Dominio será un tributo a favor del Municipio generado por los predios que se encuentren ubicados dentro del mismo. -----

QUINTO.- Que el Impuesto Sobre Traslado de Dominio es uno de los conceptos que mayor incidencia tiene entre los componentes de los ingresos propios del municipio de Querétaro, Qro., se puede entender al Impuesto Sobre Traslado de



Dominio como el tributo que grava a las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos.

SÉXTO.- Que en este contexto, en fecha 20 de diciembre de 2017, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, cuerpo normativo en el que se determina anualmente el monto de los impuestos, contribuciones de mejora, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones, aportaciones e ingresos extraordinarios que tengan derecho a percibir los Municipios, en la que se considera un esquema de tributación constitucional en materia de Impuesto Sobre Traslado de Dominio, el procedimiento y requisitos a seguir para el pago del tributo, así también establece disposiciones de carácter general que tienen por objeto regular y coordinar la recaudación del Impuesto.

SÉPTIMO.- Que dentro del artículo 32 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se establece que las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, mismas que deberán de determinarse y liquidarse de acuerdo a lo previsto en las disposiciones vigentes en el momento, siéndoles aplicables las normas sobre procedimiento que se expida con posterioridad.

Artículo 32. Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en el que ocurran.

Dichas contribuciones se determinarán y liquidarán de acuerdo a lo previsto en las disposiciones vigentes en el momento de su nacimiento, pero les serán aplicables las normas sobre procedimiento que se expidan con posterioridad.

Corresponde a los contribuyentes la determinación de las contribuciones a su cargo, salvo disposición expresa en contrario. Si las autoridades deben hacer la determinación, los contribuyentes les proporcionarán la información necesaria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su causación.

Las obligaciones fiscales se originan cuando se realizan las situaciones o supuestos previstos en las leyes, aún cuando aquellos constituyan infracciones a disposiciones legales. En éste último caso, el cumplimiento o exigibilidad de las obligaciones no legitimará estos hechos o circunstancias.

OCTAVO.- Que en esta tesitura, antes de la reforma a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", en fecha 27 de enero de 2012, el pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio se calculaba sobre una base gravable que resultara ser el valor más alto entre el valor de operación, valor catastral y el valor del avalúo fiscal determinado por perito valuador autorizado por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y se enteraba mediante pago provisional, quedando pendiente la conclusión del expediente hasta después del empadronamiento en catastro:

NOVENO.- Que actualmente dentro del artículo 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, se prevé que la base gravable del Impuesto Sobre Traslado de Dominio sea el valor más alto que resulte entre el valor de operación y el determinado mediante avalúo fiscal determinado por perito valuador autorizado por Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; ingresándose el pago definitivo y quedando a la revisión y fiscalización por parte de la autoridad fiscal competente, contando con el plazo de un año para ejercer facultades de comprobación sobre la determinación del Impuesto como del avalúo efectuado por perito valuador.

DÉCIMO.- Que dentro del artículo 4 fracción V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en fecha 21 de enero de 2018; se faculta al Secretario de Finanzas para autorizar las medidas que estime tendientes en materia tributaria para mejorar la hacienda pública municipal.



QUERÉTARO

MUNICIPIO

Artículo 4. La persona titular de la Secretaría de Finanzas tendrá como facultades y obligaciones en su carácter de autoridad administrativa, las siguientes:

V. Autorizar las medidas tendientes a mejorar la hacienda pública municipal.

En razón de los argumentos de derecho antes expuestos: -----

ACUERDO:

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 15, 16, 59 y 62 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, 32 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y 1, 2, 3, 4 fracción V, 5 fracciones Idel Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el día 21 de enero del 2018; que en materia de Impuesto Sobre Traslado de Dominio cuya fecha de causación sea con anterioridad al 28 de enero de 2012, se ordena la conclusión y archivo del trámite presentado, teniendo como requisito la existencia de pago provisional o que en su defecto se constituyan bajo supuestos de no causación en términos de la norma aplicable.-----

SEGUNDO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 15, 16, 59 y 62 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, 32 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y 1, 2, 3, 4 fracción V, 5 fracciones Idel Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el día 21 de enero del 2018; que en materia de Impuesto Sobre Traslado de Dominio cuyo trámite se haya presentado ante la Dirección de Ingresos del Municipio de Querétaro, con causación de fecha anterior al 28 de enero de 2012, se ordena la cancelación y el archivo del trámite cuando de los mismos no se registre pago provisional alguno.

TERCERO.- La vigencia de dicha autorización será aplicable durante el ejercicio fiscal 2018, que principia el día primero de enero y termina el 31 de diciembre de ese año.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, a los 30 veintiséis días del mes de julio 2018 dos mil dieciocho.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro. C.P. Rubén Gerardo Álvarez Lacuma.- Rúbrica.- *Fraccionamiento en Proceso de Ejecución. Disposiciones Generales y Estímulos Fiscales.*-----

Acuerdo No. AA/SF/13/2018

APLICACIÓN DE DESCUENTOS EN ACCESORIOS GENERADOS EN MATERIA DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, lo siguiente; ACUERDO, que a partir del día 01 al 31 de agosto del presente ejercicio fiscal, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos, acorde a los siguientes lineamientos:-----

ACUERDO

- I. Las contribuciones que serán sujetas a la presente autorización son: Impuesto Sobre Traslado de Dominio, Impuesto por Subdivisión e Impuesto por Fusión de predios. -----
- II. Con fundamento en lo dispuesto por los numerales 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017, autorizo que de manera general se apliquen reducciones en los importes de accesorios, consistentes en multas y recargos, generados de adeudos por concepto de las contribuciones descritas en el párrafo que antecede; y de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:-----

VIGENCIA	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
01 al 31 de agosto del 2018	100%	Recargos y Multa

- III. La vigencia de dicha autorización será a partir del día 01 al 31 de agosto del ejercicio fiscal 2018.---
- IV. Los descuentos respectivos se aplicarán al momento de realizar el pago de dichas contribuciones, mismo que podrá realizarse en cualquiera de los centros de recaudación autorizados.-----
- V. Los ciudadanos que durante el ejercicio fiscal 2015, 2016 y 2017 hayan promovido procesos judiciales de orden federal y local en materia fiscal municipal, no podrán ser sujetos, ni acceder a las reducciones contenidas en el presente instrumento.-----

VI. La aplicación general del porcentaje de descuentos, no implica que de manera particular se realice el estudio de adeudos que puedan ser sujetos a menor porcentaje del otorgado en la presente, conforme a las facultades previstas en los artículos citados.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 01 primero del mes de agosto del dos mil dieciocho.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA.- Rúbrica-----

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de julio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar Aprobado en Sesión de Cabildo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el punto 4, Apartado VI, inciso 17, del Orden del Día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 13, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 150, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

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

2. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autorizó la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

3. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con fecha 18 de junio de 2018, el Fiduciario Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero, en el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 1490, Representado por Grupo Nurban de México Terrenos S.A. de C.V., a su vez representado por el ING. Rogeiro Castañeda Sachs, solicita la modificación al Acuerdo de Cabildo referido en el párrafo anterior, toda vez que según refiere dentro del antecedente 34 de la opinión técnica 141/17 citada dentro de dicho Acuerdo, existe un error en relación a la superficie de transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, refiriendo que dicha área de transmisión corresponde a 154,626.734 m²; mientras que la superficie que debe transmitirse a favor del Municipio de Querétaro corresponde a 150,878.732 m²; integrándose dicha petición al expediente radicado dentro de la Secretaría del Ayuntamiento con número 095/DEG F2.

4. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación así como la propiedad a través de los siguientes documentos:

4.1 Escritura Pública No. 22,753 (veintidós mil setecientos cincuenta y tres), del 17 de octubre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el contrato de compraventa que celebran por una parte, los CC. Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, como parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como parte compradora, respecto del predio que se propone a donación, que forma parte de diversos inmuebles que se adquirieron en la misma fecha, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 27 de noviembre de 2013, inscrito bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004, 00321452/0004.

4.2 Escritura Pública No. 23,329 (Veintitrés mil trescientos veintinueve), del 19 de diciembre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebran la sociedad mercantil Hope Integración, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisaria “A”, y como segunda parte la Sociedad Mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados ingenieros Rogeiro Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, como Fideicomitente y Fideicomisaria “B” y como tercera parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, denominada Fiduciaria.

4.3 Escritura Pública No. 24,693 (Veinticuatro mil seiscientos noventa y tres), del 31 de mayo de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10 del estado de Querétaro, consistente en la constitución de la Sociedad denominada “Hacienda el Campanario” seguido de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable.

4.4 Escritura Pública No. 30,243 (Treinta mil doscientos cuarenta y tres), del 14 de marzo del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en la sustitución de la sociedad mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria “B”, en virtud del contrato de Fideicomiso

Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, a favor de la sociedad mercantil Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

4.5 Escritura Pública No. 5,793 (Cinco mil, setecientos noventa y tres) del 31 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público No. 113 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, consistente en la protocolización de otorgamiento de poderes de la empresa "Lomas Desarrollo Inmobiliario" S.A. de C.V., a favor de los CC. Alejandro Arámbula González, Luis Arturo Doblada Pesquera, Rogeiro Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Elizabeth de los Angeles Scoffie Mariz y Juan Carlos García Irabién.

4.6 Escritura pública 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público número 113, de Guadalajara Jalisco, mediante la cual se protocoliza parcialmente el contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada "Lomas Desarrollo Inmobiliario", S.A. de C.V., en la que se tomaron entre otros los siguientes acuerdos: i) Ratificación de los integrantes del Consejo de Administración, ii) Otorgamiento y revocación de poderes, iii) cambio de denominación social de la Sociedad Anónima por Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., otorgándose poder a favor de Rogeiro Castañeda Sanch.

5. Derivado de la solicitud de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento solicito mediante oficio SAY/DAI/1201/2018 de fecha 25 de junio de 2018, a la Secretaria de Desarrollo Sostenible realizara el análisis correspondiente a la modificación solicitada por el promotor, y en caso de ser necesario remita la modificación a la Opinión Técnica 141/17.

6. Que mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/0723/2018 se remitió por la Secretaría de Desarrollo Sostenible la modificación de la Opinión Técnica 141/17, informando lo siguiente:

"se consideró de manera incorrecta la superficie que el promotor deberá transmitir al Municipio por Concepto de Equipamiento Urbano, el cual se señaló para una superficie de 154,626.73 m2, siendo el dato correcto una superficie de 150,878.73 m2..."

7. De tal manera que, recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia así como de la modificación a la Opinión Técnica 47/17, 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/5099/2018 de fecha 18 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."

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 lo solicitado, y toda vez que efectivamente debe modificarse el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, mediante el cual se Autoriza la Opinión Técnica 141/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, misma que considera viable la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, para quedar de la siguiente manera:

8.1. El considerando 34 dice:

"34. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 94,683.930 m2, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de 135,839.563 m2 por Transmisión Gratuita al Municipio (Área Verde), una superficie de 154,626.734 m2 por Transmisión Gratuita al Municipio (Equipamiento Urbano), una superficie de 31,948.601 m2 transmisión gratuita al Municipio (Plazas) una superficie 206,951.593m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 31 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento."

8.2. El considerando 34 **debe decir:**

34. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 94,683.930 m2, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de 135,839.563 m2 por Transmisión Gratuita al Municipio (Área Verde), una superficie de **150,878.732 m2** por Transmisión Gratuita al Municipio (Equipamiento Urbano), una superficie de 31,948.601 m2 transmisión gratuita al Municipio (Plazas) una superficie

206,951.593m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 31 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

8.3. El Acuerdo SEGUNDO dice:

“SEGUNDO. El promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 94,683.930 m2 por concepto de Áreas Verdes (camellones y glorietas), una superficie de 135,839.563 m2 por concepto de área verde, una superficie de **154,626.734 m2** por concepto equipamiento urbano, una superficie de 31,948.601 m2 por concepto plazas y una superficie 206,951.593m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento La Espiga, de conformidad con la Opinión Técnica 141/17 citada dentro del considerando 4 del presente acuerdo.”

8.4. El Acuerdo SEGUNDO debe decir:

SEGUNDO. El promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 94,683.930 m2 por concepto de Áreas Verdes (camellones y glorietas), una superficie de 135,839.563 m2 por concepto de área verde, una superficie de **150,878.732 m2** por concepto equipamiento urbano, una superficie de 31,948.601 m2 por concepto plazas y una superficie 206,951.593m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento La Espiga, de conformidad con la Opinión Técnica 141/17 citada dentro del considerando 4 del presente acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 28 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el punto 4, apartado VI, inciso 17, del orden del día, para quedar de conformidad con lo señalado en los considerandos 8.2 y 8.4 del presente instrumento.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017.

TERCERO. Se instruye al promotor realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Sostenible y del Ayuntamiento para conocimiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 1490, a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO 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 24 de julio 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 Espacio Abierto (EA), así como la Asignación de Uso de Suelo para Espacio Recreativo, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Privada Solidaridad, en la colonia San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 VI, 135, 138, 153, 154, 156, 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 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.
 4. Que el artículo 135 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios las obras de infraestructura, el equipamiento y la prestación de los servicios para su funcionamiento, estarán calculados de acuerdo a la densidad de población que corresponda al tipo y a la normatividad aplicable; asimismo, deberán estar dotados de las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para su funcionamiento.
 5. Que el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
 6. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
 7. Mediante oficio SSPM/0093/2018 de fecha 13 de febrero de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Alejandro González Valle, Secretario de Servicios Públicos Municipales, solicita lo siguiente:
“...se solicita de la manera más atenta el cambio a áreas Verdes y espacios abiertos para poder realizar dicha habilitación, ya que dentro del programa “Jalando Parejo”, en el cual se brindan espacios recreativos para las familias del Municipio, se tienen varias peticiones ciudadanas, por lo que dicha área se tiene considerada en el programa.”
- Dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente 41/DAI/2018.
8. Que derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/339/2018 de fecha 1 de marzo de 2018, solicito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión Técnica al Respecto, en términos de lo dispuesto en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro.
 9. Asimismo a través del oficio SAY/DAI/340/2018 de fecha 1 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Administración emitiera su informe técnico fundado y motivado de conformidad con lo dispuesto dentro del artículo 74 del Código Municipal de Querétaro, y en relación a lo solicitado por el Secretario de Servicios Públicos Municipales.

10. Que mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0269/2018, emitido por el Director de Administración Patrimonial y Servicios Internos, informa que se acredita la propiedad del predio a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública 47,642 de fecha 15 de mayo de 2001, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Guerrero Maldonado, Notario Público Titular de la Notaría número 4 de esta demarcación notarial; el cual cuenta con una superficie de 837.74 m², transmitida al Municipio por concepto de Equipamiento Urbano, encontrándose actualmente baldío, sugiriendo se tomen en cuenta las siguientes consideraciones:

“ ...

1. *Determinar mediante Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Sostenible “SEDESOS”, la viabilidad de lo solicitado, así como el cambio de uso de suelo.*
2. *Se tendrá que hacer un Deslinde Catastral y/o Levantamiento Topográfico para determinar la superficie real del predio para definir las medidas y colindancias del mismo, el cual se tendrá que solicitar a la Dirección Municipal de Catastro.*
3. *Incorporar al Dominio Público el Área donada por el C. Alfonso Federico Harzbecher Mejía.*

...”

11. Que en fecha 10 de julio de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDESOS/DDU/COU/EVDU/0968/2018 mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite la opinión técnica 124/18, misma que se cita a continuación:

“ ...

ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Alejandro González Valle, Secretario de Servicios Públicos Municipales, solicita el cambio de uso de suelo a Espacio Abierto (EA), para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Privada Solidaridad, en la colonia San Antonio de La Punta, con superficie de 837.74 m²; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con el objeto de que a través de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales se habilite como un espacio recreativo y se dote de mobiliario urbano con juegos infantiles y aparatos para ejercicio físico (gimnasios), que permitan la convivencia, recreación y práctica de deporte, por parte de los habitantes de la zona.

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio en estudio ubicado en Privada Solidaridad, en San Antonio de La Punta, mediante escritura pública 47,642 de fecha 15 de mayo de 2001, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de La Notaría N° 4 de la ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad; bajo el Sello Electrónico 574500/0001 de fecha 7 de noviembre de 2017.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 837.74 m².

3. Mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0269/2018 de fecha 12 de marzo de 2018, la Secretaría de Administración informa que el predio en estudio se encuentra en proceso de ser integrado dentro del inventario inmobiliario municipal, acreditándose la propiedad, adicionalmente manifiesta que cuenta con superficie de 837.74 m², y que fue transmitido por concepto de Equipamiento Urbano, encontrándose actualmente baldío.

4. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 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 011/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 200 hab./ha. (H2).

Sin embargo, conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente 2 del presente documento, señala en el numeral III de los antecedentes, que el predio con superficie de 837.74 m², corresponde al área de donación por la autorización de un desarrollo inmobiliario, transmitido a favor del Municipio para Equipamiento Urbano.

5. En lo que respecta al predio en estudio, corresponde a un inmueble sin construcción en su interior, colindando con viviendas y un dren pluvial hacia el norte donde se ubica un área de equipamiento urbano perteneciente al fraccionamiento Las Teresas, con acceso a través de una vialidad secundaria que cuenta con arroyo desarrollado a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación de 8.00 metros, sin banquetas en el perímetro del predio ni guarniciones. contado con los servicios de infraestructura adecuados para su desarrollo en las inmediaciones del predio, considerando su habilitación para apoyo de los colonos de la zona de San Antonio de La Punta e integrar a la infraestructura recreativa de la zona, proporcionando actividades complementarias, con la ocupación de un terreno baldío.

6. Derivado de lo señalado en los antecedente anteriores y toda vez que el predio fue transmitido al municipio de Querétaro, por concepto de donación para Equipamiento Urbano, se considera su destino para servicios bajo la modalidad de Equipamiento Institucional (EI), el cual conforme a la petición de La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de su oficio SSPM/0093/2018, en que refiere que se pretende realizar la habilitación y colocación de un módulo de juegos y gimnasios con la ocupación de la totalidad del predio en estudio, solicita el cambio de uso de suelo a Espacio Abierto (EA), uso en el que es permitido de acuerdo a la Tabla de Compatibilidades, ubicar explanadas, plazas públicas, áreas jardinadas, espacios recreativos y/o deportivos, que

permite el desarrollo del proyecto pretendido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, como parte de la dotación de servicios de la presente administración municipal.

7. De inspección al sitio se observó que al interior del predio municipal se cuenta con una diversidad de árboles de diversos tamaños y especies, encontrándose en su interior, libre de elementos constructivos, contando con acceso al predio a través de la vialidad denominada Privada Solidaridad, vialidad desarrollada en su arroyo vehicular, a base de empedrado, careciendo al frente del predio de banquetas, pero contando con guarnición de concreto, así mismo en los alrededores se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, así como alumbrado público y red de electrificación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable que se lleve a cabo el cambio de uso de suelo a Espacio Abierto (EA), y se otorgue a su vez la asignación de uso de suelo para espacio recreativo para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Privada Solidaridad, en la colonia San Antonio de La Punta, con superficie de 837.74 m²; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior al contar el predio con condiciones de superficie y ubicación adecuadas para la habilitación del espacio para ser destinado como un espacio recreativo y de convivencia de los habitantes de la zona y se brinde apoyo en la dotación de servicios de equipamiento a nivel de centro vecinal, derivado del interés de la Secretaría de Servicios Públicos municipales de habilitar el predio, lo que permitirá apoyar una zona que presenta déficit de espacios recreativos, de esparcimiento y convivencia social, por lo que con su habilitación se atenderá a un sector de la población que requiere este tipo de espacios, el cual cumpliría una función social además de que servirá para mejorar y reactivar la imagen urbana de la zona con un proyecto social y recreativo que impulsará la convivencia de la ciudadanía, basado en una política urbana de favorecer el ordenamiento y fortalecimiento de los servicios urbanos, no obstante se recomienda en caso de que el Ayuntamiento autorice el cambio de uso de suelo y la asignación del espacio, se dé cumplimiento a lo siguiente

- Presentar ante la dirección de Desarrollo Urbano el proyecto arquitectónico para su autorización. en dicho proyecto se deberán señalar de manera específica los usos que se pretendan habilitar, en que se incluya la dotación de banquetas y servicios, así como la infraestructura necesaria para su correcta utilización como parque urbano.
- Toda vez que la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de resguardar el patrimonio municipal, debe emitir su opinión al respecto y en caso de otorgarse el cambio de uso de suelo y la asignación de uso, debe coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que se lleve a cabo el resguardo del inmueble por parte de dicha dependencia, a fin de que se de el mantenimiento adecuado y debido al espacio a habilitar.
- 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 de la dependencia solicitante, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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 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.”

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica citada dentro del 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/5099/2018 de fecha 18 de julio de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Espacio Abierto (EA), así como la Asignación de Uso de Suelo para Espacio Recreativo, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Privada Solidaridad, en la colonia San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; lo anterior toda vez que el uso asignado forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento urbano básicos de la zona, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social en la zona de acuerdo al proyecto propuesto, ya que con su habilitación permitirá garantizar y alcanzar los objetivos de otorgar a la población un espacio para el desarrollo de actividades deportivas y de esparcimiento que fomente la convivencia social y que contribuyan a mejorar la calidad de vida en beneficio de los habitantes de los desarrollos que se ubican en la zona.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 24 del orden del día, por mayoría votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Espacio Abierto (EA), así como la Asignación de Uso de Suelo para Espacio Recreativo, para el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Privada Solidaridad, en la colonia San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 124/18, citada dentro del considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales deberá presentar el proyecto arquitectónico ante la Dirección de Desarrollo Urbano, para su autorización, señalando de manera específica los usos que se pretendan habilitar, así como la dotación de banquetas y servicios y la infraestructura necesaria para su correcta utilización como parque urbano.

TERCERO. Se instruye al Titular de la Dirección Municipal de Catastro, para que a través del área correspondiente se realice un levantamiento topográfico y/o en su caso un deslinde catastral, con la finalidad de determinar la superficie real del predio.

CUARTO. Se instruye al Titular de la Secretaría de Administración incorporar al Dominio Público del Municipio de Querétaro el predio materia del presente Acuerdo; así mismo deberá coordinarse con el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a efecto de que lleven a cabo el resguardo y debido mantenimiento al inmueble materia del presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye al Abogado General protocolizar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Administración.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Administración, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO 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 24 de julio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 13, del Orden del Día, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El Cambio de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para el Macrolote 12, Manzana 1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de desarrollar 117 viviendas.
6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 10 de enero de 2018, la ciudadana Alma Edith Muñiz Pérez, en su carácter de representante Legal de la Persona Moral Denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., solicita lo siguiente: *“la corrección de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, ya que en los antecedentes 1 y en la opinión técnica señala la ubicación del predio en la calle “Paseo de los Toros”, siendo lo correcto “Paso de los Toros”, tal como lo indica la escritura de propiedad No. 46,434.”.*
7. Mediante escritura pública número 46,434, de fecha 21 de septiembre del año de 2016, pasada ante la fe de la licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35 de esta ciudad; se acredita la propiedad del predio identificado con el número 12 de la manzana 1, etapa 2 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con superficie de 22,614.98 m²; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil inmobiliario 0455871/16 de fecha 31 de octubre del año 2016, mismo que refiere que el predio linda con la calle Paso de los Toros.

8. Se acredita la Representación Legal de la Solicitante mediante escritura pública número 33,121 de fecha 09 de enero del año de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Notario Público Titular a la Notaría número 28 de la ciudad de San Luis Potosí, documento que se presenta sin la boleta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

9. Mediante escritura pública número 4,757 de fecha 29 de julio del año 2003, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público Titular a la Notaría número 33 de la ciudad de San Luis Potosí, se hace constar la legal constitución de la Sociedad denominada Promotora de Casas Platino S.A. de C.V.

10. Que derivado de lo solicitado, mediante oficio SAY/DAI/061/2018 de fecha 18 de enero de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emita la corrección a la opinión técnica número 265/17 en relación de su antecedente 1, así como del apartado de Opinión Técnica; Dependencia que da contestación a través del oficio SEDES/COU/EVDU/0432/2018, mediante el cual remite la opinión técnica 50/18, a través de la cual realiza la corrección respecto de lo solicitado por el promotor, quedando de la siguiente manera:

"1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Alma Edith Muñiz Pérez, Apoderada Legal de La Sociedad Mercantil denominada "Promotora de Casas Platino", S.A. de C.V., solicita el Incremento de densidad de población para el predio ubicado en calle Paso de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 con superficie de 22,614.98 m², del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3 Delegación Municipal Epigmenio González.**

...

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. a 260 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Paso de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 y superficie de 22,614.98 m² del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González.**"

11. De tal manera que recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia así como la Opinión técnica 050/18, misma que corrige a su similar con folio 265/17, 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/5099/2018 de fecha 18 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."

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 lo solicitado y toda vez que efectivamente debe realizarse la modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, mediante el cual se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para el Macrolote 12, Manzana 1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de desarrollar 117 viviendas, Considerando viable quede dicha modificación de la siguiente manera:

12.1. Antecedente 1 del considerando 10 dice:

"1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Alma Edith Muñiz Pérez, Apoderada Legal de La Sociedad Mercantil denominada "Promotora de Casas Platino", S.A. de C.V., solicita el Incremento de densidad de población para el predio ubicado en calle Paseo de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 con superficie de 22,614.98 m², del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3 Delegación Municipal Epigmenio González."

12.2. Antecedente 1 del considerando 10 debe decir:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Alma Edith Muñiz Pérez, Apoderada Legal de La Sociedad Mercantil denominada "Promotora de Casas Platino", S.A. de C.V., solicita el Incremento de densidad de población para el

predio ubicado en calle Paso de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 con superficie de 22,614.98 m², del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3 Delegación Municipal Epigmenio González.

12.3. Apartado de opinión técnica, del considerando 10 dice:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. a 260 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Paseo de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 y superficie de 22,614.98 m² del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González.”

12.4. Apartado de opinión técnica, del considerando 10 debe decir:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. a 260 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Paso de los Toros Lote 12, Manzana 1, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 012 y superficie de 22,614.98 m² del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González...**

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 29 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 13, del orden del día, para quedar de conformidad con lo señalado en los considerandos 12.2 y 12.4 del presente instrumento.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017.

TERCERO. Se instruye al promotor realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Sostenible y del Ayuntamiento para conocimiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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 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 Epigmenio González y a la persona moral denominada “Promotora de Casas Platino” S.A. de C.V. a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO 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**

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”.