

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

04 de Septiembre de 2018 · Año III · No. 75 Tomo I

ÍNDICE

- 4 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.
- 10 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.
- 21 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento en la densidad de población a 850 Hab/Ha, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.30, para el predio ubicado en Avenida Palma Canaria s/n, correspondiente al lote 1 de la manzana 3, Fraccionamiento Valle Comercial e identificado con clave catastral 14 01 001 22 235 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 27 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en Calle Universidad Tecnológica de Querétaro, Esquina con calle Universidad Autónoma de Querétaro, Colonia Universidades, identificado con clave catastral 14 01 001 23 806 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 33 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el Lote 19, de la Manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 39 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para los predios ubicados en Avenida Luis Vega y Monroy, identificados con claves catastrales 140100117417161 y 140100136139002, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 45 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Llanura F, ubicado en Cerrada La Cantera No.115 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto.
- 46 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Jardín, ubicado en Boulevard Peña Flor No1070 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

- 47 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Jardines de La Floresta IV, ubicado en Avenida San Rafael No. 4855 fraccionamiento Paseos de San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osorio Sotomayor.
- 48 Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y de la Etapa 2 así como la Ampliación y Renovación de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”. Se Autoriza la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 62 Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a Casas Javier de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable, para el fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Paseo San Junípero”, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 70 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “LA CUMBRE”, ubicada en calle Lago Agua Brava sin número, Lote 26, Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 6 CONDOMINIOS, conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO I: 33 VIVIENDAS, CONDOMINIO II: 28 VIVIENDAS, CONDOMINIO III: 58 VIVIENDAS, CONDOMINIO IV: 90 VIVIENDAS, CONDOMINIO V: 18 VIVIENDAS, CONDOMINIO VI: 33 VIVIENDAS”.
- 75 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60, para la Fracción I, del predio ubicado en Av. 5 de Febrero número 1414, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 80 Relotificación del fraccionamiento de tipo Residencial como “Grand Preserve”. Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Residencial “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 90 Cambio de Nomenclatura de la vialidad actualmente denominada “Avenida de los Beatos”, para denominarse como “Avenida El Campanario Norte”. Cambio de Nomenclatura de la vialidad ahora conocida como “Avenida de los Beatos” y la cual pretenden denominar “Avenida El Campanario Norte”, ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 96 Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de las Obras de urbanización al Municipio de Querétaro, de las etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, Delegación Municipal Epigmenio González.

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 Osoreo 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 Osoreo 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 Osoreo 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Félix Osoreo 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 Notaria 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 Notaria 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 Notaria 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 Notaría 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 los establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

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

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, Secretaria 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 24 de julio de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento en la densidad de población a 850 Hab/Ha, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.30, para el predio ubicado en Avenida Palma Canaria s/n, correspondiente al lote 1 de la manzana 3, Fraccionamiento Valle Comercial e identificado con clave catastral 14 01 001 22 235 001, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el ciudadano Aurelio Cadena Rodríguez, en su carácter de representante legal de “FIBRAS DIA” S.A.P.I. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo para incrementar el número de vivienda de 12 a 16 viviendas, además de la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.30 para el predio ubicado en Avenida Palma Canaria s/n., lote 1 de la manzana 3, Fraccionamiento Valle Comercial, con superficie de

948.19 m²; y clave catastral 14 01 001 22 235 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **105/DAI/2018**.

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

- 8.1. Mediante escritura número 71,911, de fecha 31 de enero de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de esta ciudad en la que se hace constar la Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo que celebran, por una parte, "Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver", en su carácter de única y exclusivamente de Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión identificado con el número "1530" conocido como "Valle Comercial", por conducto de su apoderada legal, transmite en Ejecución Parcial de Fideicomiso, a favor de la persona moral denominada FIBRAS DIA S.A.P.I. DE C.V., el lote de terreno marcado con el número 1, de la manzana 3 ubicado en Av. Palma Canaria s/n del Fraccionamiento Valle Comercial. De igual manera se ratifica la liberación correspondiente otorgada previamente por los Fideicomitentes al Fiduciario, por lo que se refiere al manejo del fideicomiso y de la transmisión de propiedad que en este acto se realiza a favor de FIBRAS DIA S.A.P.I. DE C.V., otorgándosele el finiquito más amplio que en derecho proceda. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00560150/0004 de fecha 07 de marzo de 2018, se acredita la propiedad del predio a favor de Inmobiliaria Atenco, S.A de C.V.; y
- 8.2. Mediante escritura pública número 71,726, de fecha 14 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización y constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "FIBRAS DIA", S.A.P.I. de C.V., en la que dentro de la cláusula transitoria 1 (uno) se designa como 'Secretario' al señor Aurelio Cadena Rodríguez, otorgando para su ejercicio poder general para actos de dominio y administración, así como poder general para pleitos y cobranzas. Documento inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro con el número de control interno (NCI) 201700243289, de fecha de 08 de diciembre de 2017.

9. Mediante el Oficio SAY/DAI/710/2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien mediante el oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0895/2018 de fecha 22 de junio de 2018, remitió la opinión técnica número 112/18, relativa a la solicitud del ciudadano Aurelio Cadena Rodríguez, Representante Legal de la persona moral denominada "FIBRAS DIA", S.A.P.I de C.V., desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Aurelio Cadena Rodríguez, representante legal de "FIBRAS DIA" S.A.P.I. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo para incrementar el número de vivienda de 12 a 16 viviendas, además de la Modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.30 para el predio ubicado en Avenida Palma Canaria s/n., lote 1 de la manzana 3, Fraccionamiento Valle Comercial, con superficie de 948.19 m²; y clave catastral 14 01 001 22 235 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
2. Mediante escritura pública número 71,726, de fecha 14 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización y constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "FIBRAS DIA", denominación que irá seguida por la abreviación S.A.P.I. de C.V., en la que dentro de la cláusula transitoria 1 (uno) se designa como 'Secretario' al señor Aurelio Cadena Rodríguez, otorgando para su ejercicio poder general para actos de dominio y administración, así como poder general para pleitos y cobranzas. Documento inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro con el número de control interno (NCI) 201700243289, de fecha de 08 de diciembre de 2017.
3. Mediante escritura número 71,911, de fecha 31 de enero de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Estado de Querétaro, hace constar la Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo que celebran, por una parte, "Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver", en su carácter de única y exclusivamente de Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión identificado con el número "1530" conocido como "Valle Comercial", por conducto de su apoderada legal, transmite en Ejecución Parcial de Fideicomiso, a favor de la persona moral denominada FIBRAS DIA S.A.P.I. DE C.V., el lote de terreno marcado con el número 1, de la manzana 3 ubicado en Av. Palma Canaria s/n del Fraccionamiento Valle Comercial. De igual manera se ratifica la liberación correspondiente otorgada previamente por los Fideicomitentes al Fiduciario, por lo que se refiere al manejo del fideicomiso y de la transmisión de propiedad que en este acto se realiza a favor de FIBRAS DIA S.A.P.I. DE C.V.,

otorgándosele el finiquito más amplio que en derecho proceda. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00560150/0004 de fecha 07 de marzo de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 1 de la manzana 3 ubicado en el Fraccionamiento Valle Comercial en estudio, cuenta con una superficie de 948.19 m² y con la siguiente clave catastral 140100122235001.

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 013/0002, se observó que el Fraccionamiento Valle Comercial dentro del que se encuentra el predio identificado como lote 1, manzana 3, se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).
5. Así mismo de revisión a la documentación del fraccionamiento, se verifico que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de enero de 2015 y publicado en la Gaceta Municipal no. 53 con fecha del 17 de febrero de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para la Fracción "B" de la Parcela 8 y Fracción de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie total de 63,341.11m², en los que se desarrolló el Fraccionamiento Valle Comercial.

Derivado de lo anterior y conforme al plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento Valle Comercial EXP 22/16 de fecha 04 de julio de 2016, el lote 1 de la manzana 3 en estudio, se encuentra catalogado como uso Habitacional, Comercial y/o Servicios, asignado para su desarrollo con 12 viviendas.

6. El fraccionamiento Valle Comercial corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial, ubicado en la zona noreste de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, colindando al norte con la delegación Santa Rosa Jáuregui, fraccionamiento que cuenta con dos accesos, uno que se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra y otro de los accesos se genera a través de la Carretera Federal 57 (lateral de Paseo de La República), incorporado a una zona en que se ubican los fraccionamientos Valle de Juriquilla y Juriquilla Santa Fe, con características similares de desarrollo en donde predomina la vivienda de tipo residencial, tanto en lotes para uso unifamiliar como en macrolotes con uso Condominal en sus modalidades de condominios horizontales y/o verticales, interconectados a partir de vialidades primarias como el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y el denominado Paseo de la República, vialidades de carácter metropolitano y regional, en las que predominan actividades comerciales, de servicios y habitacionales de alta intensidad, y que han permitido el desarrollo de proyectos habitacionales en diferentes modalidad con uso intensivo de suelo
7. En lo que se refiere a la petición presentada por el promotor, señala que pretende desarrollar un proyecto para uso exclusivamente habitacional con 16 viviendas, siendo que de acuerdo con lo referido anteriormente en base a la distribución de viviendas del fraccionamiento en el plano de lotificación autorizado, actualmente tiene asignado el desarrollo de su proyecto con 12 viviendas, para lo cual se hacen las siguientes consideraciones.
8. Conforme a la densidad de población neta de 300 Hab./Ha. asignada al fraccionamiento, dado que el predio cuenta con una superficie de 948.19 m², estaría en posibilidad de desarrollar un número menor de viviendas, por lo que para construir las 16 viviendas solicitadas, requeriría de una densidad de población neta de 850 hab./ha. No obstante lo anterior al considerar que forma parte de un fraccionamiento en que conforme a la distribución de las viviendas a desarrollar en el fraccionamiento le asigna 12 viviendas al lote en estudio, su densidad de población bruta actual es de 645 hab/ha, por lo que considerando que el fraccionamiento fue autorizado para 380 viviendas, con el incremento de 4 viviendas de la presente petición se tendría un incremento a 390 viviendas para la totalidad del fraccionamiento, equivalente a una densidad bruta de 315 hab/ha, dentro de los parámetros permitidos de desarrollo, por lo que no se vería impactado el desarrollo.
9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y dado que el predio cuenta con una zonificación secundaria de uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha otorgada en Acuerdo de Cabildo celebrada el 27 de enero de 2015 anteriormente referido, tiene asignados un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4 que le permita un mayor aprovechamiento de construcción; y una Altura máxima de la edificación de 4 niveles o 14 metros, solicitando el promotor para el desarrollo de su proyecto la modificación a la normatividad por zonificación respecto al CUS, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.40	6.30	+3.90

10. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor presenta una propuesta esquemática que considera un edificio vertical con planta baja y seis niveles, considerando en planta baja área de estacionamiento, y las viviendas distribuidas en el resto de los niveles, sin que se presente mayor información del proyecto, el cual deberá dar cumplimiento con la normatividad aplicable respecto los parámetros de remetimientos laterales y posteriores, así como con el resto de los parámetros de la normatividad por zonificación, además de lo referente al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, conforme a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria del fraccionamiento y los lineamientos de Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a su desarrollo en condominio.
11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio en cuestión está libre de construcción, se encuentra en una zona en proceso de desarrollo, contando con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica, adicionalmente cuenta con banquetas angostas y guarniciones existiendo en el fraccionamiento infraestructura a nivel red hidráulica, sanitaria y red eléctrica.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera viable el Incremento en la Densidad de Población neta a 850 hab/ha, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.30, para el predio **ubicado en Avenida Palma Canaria s/n, correspondiente al lote 1 de la manzana 3, Fraccionamiento Valle Comercial, con superficie de 948.19 m²; y clave catastral 14 01 001 22 235 001, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para el desarrollo de un proyecto habitacional con 16 viviendas**, dado que la densidad bruta que incide en el fraccionamiento es menor a los 315 hab/ha, por lo que en caso de que se autorice lo solicitado se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Toda vez que únicamente se solicitó la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), se deben respetar los demás parámetros normativos por zonificación que le corresponden, respecto al uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. asignado por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2015.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique, previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia, a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha

dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización a la modificación a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento....”

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 dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento en la Densidad de Población neta a 850 hab/ha, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.30, para el predio ubicado en Avenida Palma Canaria s/n, correspondiente al lote 1 de la manzana 3, Fraccionamiento Valle Comercial, con superficie de 948.19 m²; y clave catastral 14 01 001 22 235 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para el desarrollo de un proyecto habitacional con 16 viviendas...”.

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 23, 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 en la Densidad de Población a 850 hab/ha, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.30, para el predio ubicado en Avenida Palma Canaria s/n, correspondiente al lote 1 de la manzana 3, Fraccionamiento Valle Comercial e identificado con clave catastral 14 01 001 22 235 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Lo anterior de conformidad a lo señalado en el considerando 9 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada “FIBRAS DIA” S.A.P.I. de C.V.”

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 Industria Ligera, para el predio ubicado en Calle Universidad Tecnológica de Querétaro, Esquina con calle Universidad Autónoma de Querétaro, Colonia Universidades, identificado con clave catastral 14 01 001 23 806 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
4. 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.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 13 de abril de 2018, el ciudadano Javier Guzmán Torres, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en Calle Universidad Tecnológica de Querétaro, Esquina con calle Universidad Autónoma de Querétaro, Colonia Universidades, identificado con clave catastral 14 01 001 23 806 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose dicha petición bajo el expediente número **106/DAI/2018**.
6. El solicitante acredita la propiedad mediante la Escritura pública número 33,918 de fecha 2 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzon, Notario Adscrito a la Notaría número 19 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil 481287/0002.
7. Que de la petición presentada por el solicitante, mediante el oficio SAY/DAI/1035/2018 de fecha 30 de mayo, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del

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

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

...

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

8. Mediante oficio signado por la C.P. Ma. Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible remitió la opinión técnica relativa al Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en Calle Universidad Tecnológica de Querétaro, Esquina con calle Universidad Autónoma de Querétaro, Colonia Universidades, identificado con clave catastral 14 01 001 23 806 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la que se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el C. Javier Guzmán Torres, solicita el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2) a uso de Industria Ligera (IL) para el predio ubicado la Calle Universidad Autónoma de Querétaro No. 572, lote 3, manzana 6, Asentamiento Humano denominado Universidades, identificado con clave catastral 14 01 001 23 806 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
2. Se acredita la propiedad del lote 3, manzana 6, del Asentamiento Humano Universidades, a favor del C. Javier Guzmán Torres, mediante Escritura pública número 33,918 de fecha 2 de septiembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría número 19 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 481287/0002 de fecha 14 de noviembre de 2014.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 3, manzana 6, del Asentamiento Humano Universidades, cuenta con una superficie de 1,690.44 m².

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se verificó que el predio ubicado en Calle Universidad Autónoma de Querétaro No. 575, identificado como lote 3, manzana 6, perteneciente al Asentamiento Humano Universidades, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
4. Conforme a la normatividad del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2) solo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción de predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados por vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, en base a lo cual y de conformidad con la tabla de compatibilidad de usos de suelo al considerar el uso para la totalidad del predio para el uso de Industria Ligera, lo solicitado se considera como un uso prohibido.
5. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS2018 208-A, en lo que se informa que el predio se encuentra localizado en una zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y al uso pretendido, se determina viable ubicar un local micro industrial con giro de taller menor de herrería y pintura de las partes fabricadas anexo a una casa habitación, siempre y cuando la superficie del local no supere 40.00 m² de construcción, que se cuente con accesorios independientes tanto para la casa como para el local y no sea utilizada el área de cochera de la vivienda, para el local; haciéndose notar que previo a su funcionamiento, deberá obtener de la Dirección de Desarrollo Urbano, el Dictamen de uso de suelo y la factibilidad de Giro Correspondientes.
6. El Asentamiento Humano denominado Universidades, se localiza al norte de la Ciudad, desarrollado en la Parcela 536 Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, del que el

Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2012, autoriza su regularización con el objeto de permitir su escrituración para dar certeza jurídica sobre la propiedad a favor de sus poseedores.

Posteriormente con fecha 31 de mayo de 2016, el Ayuntamiento autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano, para un total de 119 lotes para uso habitacional, sin que se considerará área para equipamiento urbano.

7. El acceso al predio en estudio es a través de calles locales que cuentan con un mínimo de servicios de infraestructura, con pavimentos a base de terracería en la mayor parte de sus calles y sin banquetas ni guarniciones, con instalación eléctrica y sin alumbrado público, en las que predominan las construcciones en uno y dos niveles para uso habitacional, no obstante y dada su cercanía con una vialidad primaria urbana correspondiente a la carretera Federal 57, se generaron usos comerciales y de servicios en los lotes con frente a dicha vialidad, conservando el uso habitacional en lotes interiores.
8. De acuerdo con la petición del promotor, solicita la modificación de uso de suelo para uso industrial bajo la modalidad de industria ligera, sin que especifique la actividad industrial a establecer, no obstante el predio en estudio cuenta con una construcción que ocupa la mayor parte de la superficie, cubiertas con una estructura tipo industrial y láminas, misma que no cuenta con licencia de construcción correspondiente. El promotor no presenta una propuesta que permita conocer los alcances del proyecto para su análisis y verificación de los parámetros normativos correspondientes, considerando que solicita la modificación a una zonificación secundaria para uso de Industria Ligera, siendo que la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en zonas con uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., considera los siguientes parámetros que se deberán cumplir: Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 y una Altura Máxima de 3 niveles. Así mismo deberá atender los lineamientos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluya la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, así como del tipo de vehículos.
9. El uso para Industria ligera solicitado, corresponde a actividades de manufactura y almacenamiento que no generen contaminación, trepidación, ni generen transporte pesado de carga, los cuales deberán incluir en su proyecto un patio de maniobras para carga y descarga, además de estacionamiento para vehículos de bajo tonelaje.

De lo anterior y considerando que actividad industrial pretendida, sirva para fomentarse como factor de la generación de empleos, a través de un crecimiento ordenado en función de la disponibilidad de recursos de infraestructura así como de vialidades locales de intercomunicación con su zona de influencia, el Promotor deberá garantizar previo a su operación que se cuenta con los servicios necesarios para su actividad, tales como pavimentos y banquetas en la trayectoria de sus vehículos hasta el área urbanizada de la zona, y servicios de infraestructura como alumbrado, drenaje, alcantarillado y agua potable, considerando que forma parte de un Asentamiento con bajo nivel de servicios.

10. Respecto al impacto social que la actividad propuesta pudiera generar en la zona, el Promotor no presenta información al respecto, por lo que deberá atender los requerimientos de los colonos del Asentamiento, así como conflictos que se pudieran generar por su operación, ya que a fin de no afectar a los colonos no se permitirán actividades que se generen riesgo y/o se conviertan en focos de contaminación para la población, aunado al transporte del tipo de transporte privado con el paso de vehículos de transporte pesado.
11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que en el predio se llevó a cabo una construcción con características de una bodega y/o nave, y adicionalmente se observa que el predio se ubica en esquina, cuyas vialidades que dan frente al predio carecen de infraestructura, encontrándose desarrolladas en su arroyo vehicular a base de terracería y en donde se observa tendido de red eléctrica al frente del predio, sin embargo no se observa la existencia de infraestructura hidráulica y/o eléctrica, predominando en los lotes del Asentamiento el uso habitacional unifamiliar principalmente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2) a uso de Industria Ligera (IL) para el predio ubicado Calle Universidad Autónoma de Querétaro No. 572, lote 3, manzana 6, Asentamiento Humano Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 1,690.44 m² y clave catastral 14 01 001 23 806 003, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento considere autorice el cambio de uso de suelo solicitado, se debe cumplir con lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento al Código Urbano del Estado de Querétaro y a los parámetros de la normatividad por zonificación secundaria que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, para el caso de los equivalentes a H2.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarias para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, documentación que debe presentar ante la autoridad competente, para la obtención de los permisos y licencias correspondientes.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operadora por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya su participación en la dotación de banquetas a nivel y pavimentos en todo su perímetro al frente del predio, eliminando rampas que afecten la continuidad peatonal.
- Dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:
- 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.
- No se permitirá el paso de transporte mayor a 3 toneladas al sitio para las actividades que se pretendan llevar a cabo en el predio, situación que debe de quedar establecida en las autorizaciones que sean otorgadas por las autoridades correspondientes, para la operación y funcionamiento de las actividades a ubicarse en el inmueble.
- Las actividades a desarrollar no deberán generar contaminación, trepidación, ni provocar riesgos y/o se conviertan en focos de contaminación para la población debiendo respetar los horarios establecidos en las licencias de funcionamiento, por lo que en caso de que no sean respetados, el Ayuntamiento podrá revocar la autorización otorgada.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las Dependencias referidas.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicita por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su

autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, revoque lo autorizado, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización a la modificación del cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada el cambio de uso de suelo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”.

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

10. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en Calle Universidad Tecnológica de Querétaro, Esquina con calle Universidad Autónoma de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 23 806 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible; toda vez que el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio permitirá llevar a cabo un proyecto que se integrará a la imagen urbana de la zona de manera favorable, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para el predio ubicado en Calle Universidad Tecnológica de Querétaro, Esquina con calle Universidad Autónoma de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 23 806 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica, citada dentro del considerando 8 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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 29 de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el Lote 19, de la Manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población, así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el Lote 19, de la Manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 24 de octubre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Jaime Toscano Sánchez, Representante Legal de "Inmobiliaria Jasejo" S.A de C.V., mediante el cual solicitó el Incremento de Densidad de Población, así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el Lote 19, de la Manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 295/DAI/2017.

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

10.1 Escritura Pública número 69,484 (sesenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y cuatro), del 26 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública No. 16 de esta Demarcación Notarial, consistente en la Constitución de la sociedad denominada "INMOBILIARIA JASEJO" S.A de C.V.

10.2 Escritura Pública número 19,764 (Diecinueve mil setecientos sesenta y cuatro), del 14 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular No. 18 de esta Demarcación Notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio inmobiliario 554540/2, del 3 de marzo de 2017.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2324/2017, del 09 de noviembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 049/2018, relativa al Incremento de Densidad de Población, así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el Lote 19, de la Manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jaime Toscano Sánchez, Administrador único de la empresa denominada "Inmobiliaria Jasejo" S.A. de C.V., solicita el Incremento de Densidad de población, modificación a la Normativa por Zonificación, respecto a la altura máxima de construcción permitida de 10.50 metros a 11.25 metros, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.9, modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.60 a .65 para el predio ubicado en calle Loma de La Cañada N° 129, fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 019 y superficie de 201.38 m², delegación Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior derivado del interés del promovente de llevar a cabo en el sitio, la construcción de una edificación para desarrollar un proyecto de 3 departamentos en condominio vertical.

2. Mediante escritura 69,484, de fecha 26 de mayo de 2016, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de la demarcación notarial de Querétaro, se formaliza la Constitución de una Sociedad mercantil, que denominará "Inmobiliaria Jasejo", Sociedad Anónima de Capital Variable, pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 19, de la manzana 35, ubicado en la Calle Loma de la Cañada, fraccionamiento Vista Dorada, a favor de "Inmobiliaria Jasejo", Sociedad Anónima de Capital Variable, Representada por su administrador único el señor Jaime Toscano Sánchez, mediante escritura 19,764 de fecha 14 de Diciembre de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18 de la Ciudad Santiago de Querétaro, escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00554540/0002, de fecha 3 de marzo de 2017.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio ubicado en calle Loma de la Cañada del Fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 201.38 m.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el lote 19, de la manzana 35, ubicado en la Calle Loma de la Cañada, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5).

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201712885, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que en base a la ubicación del predio y su superficie se determina no viable ubicar 3 departamentos en régimen de propiedad en condominio, toda vez que la superficie es insuficiente para el total de usos solicitados.

6. El Fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, contando con un porcentaje alto de los lotes sin desarrollar en el resto del fraccionamiento, lo que representa una influencia para modificar usos en lotes en que se encuentra el área en estudio, generado el establecimiento de usos distintos al habitacional en la sección sur y sureste con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad. Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del Fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, debido a lo cual las actividades que se generen deberán ser ordenadas de tal manera que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

En lo que respecta al predio en estudio, se encuentra en una zona colindante con lotes del fraccionamiento Loma Dorada a los que se les asigno una densidad de población baja, dada su ubicación en la zona de mayor inclinación topográfica y superficie de sus terrenos, no obstante que el predio en estudio cuenta con una superficie menor, similar a la de los lotes del resto del fraccionamiento Vista Dorada, sobre los que la densidad de población asignada es de 200 hab/ha.

7. De acuerdo con lo señalado por el promovente en su petición, pretende desarrollar un proyecto para ubicar tres departamentos con dos recámaras en el predio, para lo cual presenta una propuesta que considera una edificación de 5 niveles, del que tres niveles serían a partir del nivel de banqueta y dos niveles en planta sótano, aprovechando la topografía descendente del predio, con la dotación de un área de estacionamiento con capacidad para 6 vehículos al frente del predio.

Para lo anterior y considerando que cuenta el predio en estudio con una superficie de 201.38 m², y la densidad de población de 50 hab./ha. asignada de acuerdo a su zonificación secundaria, se puede desarrollar únicamente 1 vivienda, siendo que para las tres viviendas pretendidas, se requiere incrementar la densidad de población a 650 hab./ha.

8. Adicionalmente y de conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación de Villa Cayetano Rubio, para los predios con uso de suelo Habitacional con Densidad de población de 50 Hab/Ha (H0.5), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.2, y una altura máxima de 10.5 metros, siendo que para el desarrollo de su proyecto atendiendo la densificación requerida, el promotor solicita se modifiquen los parámetros normativos asignados, que le permita a su vez dar un mayor aprovechamiento al terreno, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.40	.65	+0.25
Coeficiente de Utilización de suelo (CUS)	1.2	2.9	+ 1.7
Altura Máxima	10.5 metros	11.25 metros	+0 .75 metros

9. De consulta al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.

10. De inspección al sitio, se verifico que el acceso al predio es a través de una vialidad local, la cual cuenta con pavimento en su arroyo vehicular de asfalto el cual se encuentra en regular estado de conservación, contando adicionalmente con guarnición y banquetas de concreto, que se encuentran en mal estado de conservación, adicionalmente se observa en la zona la existencia de servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado y alumbrado público, destacando que el predio cuenta con una pendiente descendente pronunciada en sentido norte a sur.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, **se considera viable** el Incremento de Densidad de población de 50 a 650 hab/ha, así como la modificación a la Normativa por Zonificación, respecto a la altura máxima de construcción permitida de 10.50 metros a 11.25 metros, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 2.9, modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.40 a .65, para el predio ubicado en calle Loma de La Cañada N° 129, fraccionamiento Vista Dorada, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 019 y superficie de 201.38 m², delegación Villa Cayetano Rubio, para llevar a cabo la construcción de 3 viviendas en el predio, de así considerarlo factible el H. Ayuntamiento.

Lo anterior toda vez que se conserva la vocación habitacional asignada al predio, dada su ubicación en una zona en que se han detonado proyectos afines, y que cuenta con dotación de servicios de infraestructura adecuados para su desarrollo, debiendo el proyecto conservar las características de vivienda tipo residencial de la zona, con una edificación vertical que considere áreas de convivencia en su interior, y que cumpla con la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad y demás parámetros señalados en el Reglamento de Construcción del Municipio, apoyando en la consolidación del fraccionamiento, que contribuya en la generación de una imagen urbana moderna y dinámica que se integre a los desarrollos existentes en el fraccionamiento, sin modificar sustancialmente la estructura urbana, siendo congruente con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, similares a los existentes en la zona y su desarrollo repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante, de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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

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

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico 049/2018, citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3705/2018 de fecha 23 de mayo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población, así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el Lote 19, de la Manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de mayo de 2018, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 16 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el Lote 19, de la Manzana 35, ubicado en Avenida Loma de la Cañada, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, señalada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y notifique a la empresa mercantil denominada "Inmobiliaria Jasejo" S.A de C.V.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de julio del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para los predios ubicados en Avenida Luis Vega y Monroy, identificados con claves catastrales 140100117417161 y 140100136139002, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 13 de junio de 2018, el C. Jorge Preisser Rivera, solicita: *“...en mi carácter de propietario de los siguientes inmuebles. a.- Superficie 5,000.00 m2 clave catastral 140100117417161; b.- Superficie 8,008.42 m2 clave catastral 140100136139002, Ubicados en Av. Luis Vega y Monroy s/n, Querétaro, Qro., delegación Josefa Vergara y Hdz., comparezco para solicitar la autorización de cambio de uso de suelo en lo referente a la altura máxima de construcción sin restricciones laterales ni posteriores, así como a la densidad y coeficientes de uso de suelo para el proyecto a desarrollar...”*; derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **191/DAI/2018**.
5. El solicitante acredita la propiedad de los inmuebles a través de los siguientes documentos:
 - 5.1. La escritura pública número 6,507, de fecha 03 de agosto del año 2009, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Luque Feregrino, titular de la notaría número 30 de la ciudad de Querétaro, acredita la propiedad del inmueble identificado con la clave catastral 140100117417161, con superficie de 5000 m². Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00333587/001 con fecha 13 de noviembre del año 2009.

5.2. La escritura pública número 6,845, de fecha 25 de noviembre del año 2009, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Luque Feregrino, titular de la notaría número 30 de la ciudad de Querétaro, acredita la propiedad del inmueble identificado con la clave catastral 140100136139002, con superficie de 8008.42 m². Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00338052/001 con fecha 15 de enero del año 2010.

6. Derivado de la solicitud referida en el considerando que antecede, el día 4 de noviembre del 2017; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 36919, que el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 037 002, se encuentra libre de gravamen.

7. Que de la petición presentada por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1278/2017 de fecha 03 de julio 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

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

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

"ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Jorge Preisser Rivera, solicita cambio de uso de suelo e incremento de densidad de población, a uso Habitacional con densidad de población de 1,000 hab./ha. y Servicios, Modificación de Altura de Construcción a 70.00 metros y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5, para dos predios de su propiedad con superficie de 5,000.00 m² con clave catastral 14 01 001 17 417 161 y superficie de 8,008.42 m² con clave catastral 14 01 001 36 139 002, respectivamente, ubicados en Avenida Luis Vega y Monroy y la Avenida Cimatario; del que fuera Rancho La Providencia, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

De acuerdo a la petición del promotor, no especifica si pretende desarrollar su proyecto como una unidad topográfica, o en su caso si se trata de dos proyectos, por lo que para el presente estudio, se considera como un proyecto integral único.

2 Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 2 del Rancho la Providencia con superficie de 5,000.00 m², mediante escritura 6,507 de fecha 3 de agosto de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Luque Feregrino, Titular de la Notaría número 30 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Folio Inmobiliario 333587/0001 de fecha 13 de noviembre de 2007, dicha escritura corresponde a la protocolización de la autorización de subdivisión de predios 2007-506, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de fecha 28 de octubre de 2007.

3 Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 1, con superficie de 8,008.42 m², en que se subdividió un predio ubicado en Rancho La Providencia, a favor del C. Jorge Preisser Rivera, mediante escritura 6,845 de fecha 25 de noviembre de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Luque Feregrino, Titular de la Notaría número 30 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 338052/0001 de fecha 15 de enero de 2010, dicha escritura corresponde la protocolización de la autorización de subdivisión de predios 2009-427, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de fecha 7 de agosto de 2009.

4 Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro

Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que los predios en estudio cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS), con una zonificación secundaria sobre la Avenida Luis Vega y Monroy para uso Habitacional y de Servicios (H2S).

De acuerdo a la Tabla de normatividad del citado instrumento de planeación, en áreas con zonificación secundaria para Comercio y Servicio (CS), se deben respetar los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 0.60, un Coeficiente de utilización de suelo de (CUS) de 3.6, así como una Altura máxima de 6 niveles o lo equivalente a 21.00 metros.

5 El predio en estudio está integrado dentro del desarrollo denominado Centro Sur, el cual corresponde a un proyecto creado con una estructura urbana definida en la que se entremezclan actividades habitacionales, con usos comerciales y de servicios, con desarrollos de alta intensidad dadas las dimensiones de los lotes, lo que genera un potencial de desarrollo de edificios verticales, con proyectos inmobiliarios para uso habitacional de tipo residencial en condominio, mezclados en algunos de los proyectos con comercio y servicios, en el que se establecieron instrumentos generales de control tanto en los usos de suelo a establecer, como en la intensidad de construcción, con el objeto de consolidar la calidad del desarrollo, a fin de adecuar y regular los proyectos con una adecuada interrelación con respecto a la infraestructura vial y de servicios con que fue dotada, para lo cual inicialmente se consideró una densidad de hasta 400 hab/ha para los proyectos habitacionales, sin embargo en la actualización del instrumento de planeación urbana referido, se otorgo un incremento hasta 600 hab/ha para los predios con clasificación de Comercio y servicios, misma que se ha considerado para los proyectos existentes y en proceso en la zona denominada Centro Sur.

Como parte de los proyectos establecidos en la zona, se cuenta con condominios habitacionales horizontales con densidades de población de 400 hab/ha, y proyectos residenciales en edificios verticales en predios a los que se ha dado un uso mixto, mezclados con edificaciones comerciales y de servicios y con una densidad de población máxima promedio de 600 hab/ha., con el establecimiento de servicios de equipamiento urbano recreativo y cultura como el Estadio La Corregidora, servicios educativos y de salud como la Cruz Roja, así como administrativos como el Centro Cívico municipal, edificio de la judicatura, de SEDESOL y de los colegios de profesionistas entre otros.

6 Respecto al proyecto a desarrollar, el promotor no presenta una propuesta de su proyecto, el cual corresponde a un desarrollo habitacional, y que al considerar servicios tendría usos mixtos comerciales y de servicios, haciendo notar que al encontrarse en una zona con clasificación de para uso Comercial y de Servicios (CS), el cual le otorga la posibilidad de usos múltiples de alta intensidad mezclados con el uso habitacional multifamiliar, por lo que no es necesario modificar el uso actualmente asignado.

Así mismo dado que solicita la Modificación de Altura de Construcción a 70.00 metros, se incide que pretende desarrollar una edificación vertical con más de veinte niveles, para lo cual y a fin de dar un aprovechamiento requiere que se incremente el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5, sin que se presente mayor información sobre los parámetros de remetimientos laterales y posteriores, así como con el resto de los parámetros de la normatividad por zonificación, no obstante su proyecto debe dar cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, conforme a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria y los lineamientos de Código Urbano del Estado de Querétaro que correspondan.

7 De revisión a la normativa y a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se observó que para predios que cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS), es permitido desarrollar proyectos habitacionales con un densidad de población de 600 hab./ha., por lo que para la superficie en conjunto que conforman los predios en estudio de 13,008.42 m² con que cuenta el predio, y bajo el parámetro del citado instrumento de planeación de considerar 5 habitantes por vivienda, se estaría en posibilidad de desarrollar 156 viviendas en el mismo, siendo que para la densidad de población de 1,000 hab./ha. solicitada, estaría en posibilidad de ubicar hasta 260 con un incremento de 109 viviendas adicionales a las permitidas.

8 De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se observó, que el predio se encuentra libre de construcción, con acceso a través de dos vialidades primarias urbanas, las cuales forman parte del sistema vial que confluye con la zona denominada Centro Sur, predominando el tráfico vehicular urbano en la zona en que se encuentra el predio, con cuatro carriles de circulación en dos sentidos divididas por un camellón central, por lo que las condiciones de rodamiento de la carpeta asfáltica se consideran en buen estado de conservación, así mismo una fracción del predio con acceso por Avenida Cimatario, cuenta con una plaza comercial con estacionamiento, y el resto del predio se encuentra libre de construcción, en sus dos secciones ubicadas con frente a Avenida Luis Vega y Monroy.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **viable el incremento de densidad de población de 600 hab./ha. a 1,000 hab./ha., así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la Altura de Construcción de 21.00 metros a 70.00 metros y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 5, para dos predios ubicados en Avenida Luis Vega y Monroy y la Avenida Cimatario; con superficie de 5,000.00 m² con clave catastral 14 01 001 17 417 161 y superficie de 8,008.42 m² con clave catastral 14 01 001 36 139 002, respectivamente, que formaron parte del que fuera Rancho La Providencia e incorporados a la zona del Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo que se pone a consideración del Ayuntamiento, por lo que en caso de que se autorice lo solicitado se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:**

- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Dada su ubicación en una zonificación secundaria para Comercio y Servicios, no requiere modificación a Servicios al ser dicha actividad permitida en dicha zona, y así mismo se deben respetar el resto de parámetros normativos por zonificación que le corresponden, respecto al uso de Comercio y Servicios.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique, previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia, a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

- En caso de que con la autorización a la modificación a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

9. Mediante oficio número SAY/DAI/1279/2018, se solicitó por la Secretaría del Ayuntamiento opinión técnica a la Secretaría de Movilidad, de conformidad a lo establecido por el artículo 73 fracciones II, III y VI del Código Municipal de Querétaro.

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible misma que se cita en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/4812/2018 de fecha 04 de julio de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

11. De conformidad con el artículo 38 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de sus facultades que le asisten a dicha comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para los predios ubicados en Avenida Luis Vega y Monroy, identificados con claves catastrales 140100117417161 y 140100136139002, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de julio de 2018, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 20, 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 a 1,000 hab./ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura de Construcción a 70.00 metros y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5, para los predios ubicados en Avenida Luis Vega y Monroy, identificados con claves catastrales 140100117417161 y 140100136139002, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la opinión técnica referida dentro del considerando número 8 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la C. Jorge Preisser Rivera.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 ONCE DE JULIO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Conjunto Parnelli, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **"LLANURA F"** ubicado en Cerrada La Cantera No.115 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro. al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201600026 de fecha 29 de marzo de 2016, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 107 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente, C-035/16 de fecha 1 de agosto de 2016, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado **"LLANURA F"** ubicado en Cerrada La Cantera No.115 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$58890.00 (Cincuenta y ocho mil ochocientos noventa pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-7294736 de fecha 1 de junio de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 7 de septiembre de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Llanura F.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Llanura F" de fecha 14 de marzo de 2017, signada por Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado **"LLANURA F"** ubicado en Cerrada La Cantera No.115 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro. se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 29 de enero de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por la Asociación Condominio Llanura F, A.C, la C Yesica González de la Torre, Presidente de la Asociación Condominio Llanura F, A.C. y la C. Judith Josefina Martínez González, Secretario de la Asociación y por parte de la empresa Conjunto Parnelli S.A. de C.V. el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, en su carácter de representante legal.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Llanura F reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente C-035/16 de fecha 1 de agosto de 2016, la cual tendrá vigencia de 1 (UNO) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
"Ciudad de Todos"

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante legal
Conjunto Parnelli, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "**Jardín**" ubicado en Boulevard Peña Flor No1070 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro. al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201600104 de fecha 09 de septiembre de 2016, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 55 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente, C-080/17 de fecha 19 de mayo de 2017, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "Jardín" ubicado en Boulevard Peña Flor No1070 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$13,372.00 (Trece mil trescientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2590996 de fecha 01 de diciembre de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, de fecha 28 de julio de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Jardín*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Jardín" de fecha 05 de septiembre de 2017, signada por Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado "Jardín" ubicado en Boulevard Peña Flor No.1070 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, Qro. Se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 26 de febrero de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por la Asociación Condominio Jardín, Desarrollo Ciudad del Sol, A.C, el C Héctor Reséndiz Vázquez, Presidente de la Asociación del Condominio Jardín, y el C. Joaquín Daniel Díaz Ríos, Secretario de la Asociación Condominio Jardín, Desarrollo Ciudad del Sol, A.C y por parte de la empresa Conjunto Parnelli S.A. de C.V. el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, en su carácter de representante legal.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Jardín** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada Mediante Expediente C-080/17 de fecha 19 de mayo de 2017, la cual tendrá vigencia de 1 (UNO) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

A t e n t a m e n t e

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Ing. Juan Camilo Suarez Zambrano
Representante Legal
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Jardines de la Floresta IV** ubicado en Avenida San Rafael No. 4855 fraccionamiento Paseos de San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número DDU/DU/7642/2007 de fecha 20 de diciembre de 2007, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 90 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/DU/2248/2008 de fecha 22 de abril de 2008, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Jardines de La Floresta IV ubicado en Avenida San Rafael No. 4855, fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$50,891.24 (Cincuenta mil ochocientos noventa y un pesos 24/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G 1407936 de fecha 28 de abril de 2008, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 05 de mayo de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de. Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S.A. de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Jardines de La Floresta IV*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Jardines de La Floresta IV, de fecha 03 de junio de 2014, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Jardines de La Floresta IV ubicado en Avenida San Rafael No. 4855, fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 24 de agosto de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa. Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio Jardines de La Floresta IV, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Jardines de La Floresta IV** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/DU/2248/2008 de fecha 22 de abril de 2008 la cual tendrá vigencia de 1 (UN) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

Atentamente
"Ciudad de Todos"

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 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.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 05 de enero de 2018, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de CREDIX G.S. S.A. de C.V. SOFOM ENR, solicita la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, por los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como Institución Financiera que se denomina como Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R.

2. Mediante escritura pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar:

- La transmisión de la propiedad en ejecución de los fines del Fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R. como institución fiduciaria en el Fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesus Campo Alcocer representado por el C. J. Jesus Campo Alday, quienes actúan de igual forma en ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral denominada Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V., como adquirente.
- Convenio modificadorio al contrato de fideicomiso ahora irrevocable de garantía que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R., como institución fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesus Campo Alcocer, representado por el señor J. Jesus Campo Alday, quien actúa de igual forma ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral la persona moral denominada Altozano El Nuevo Tabasco, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 2,408 de fecha 30 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, instrumento Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico Número 1681*1 de fecha 026 de septiembre de 2017, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de “CREDIX GS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a favor del señor Francisco Rafael España Rocha, el nombramiento de Delegado Fiduciario que respecta única y exclusivamente al Fideicomiso de Garantía número CDX/547 que administra “CREDIX GS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, los siguientes Poderes y/o Facultades, Poder y/o Facultad Especial para Pleitos y Cobranzas, Poder Especial para Actos de Administración.

4. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaria de Finanzas, con número de folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 140100131581001, del predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción B del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 752,571.051 m2.

5. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/111/2013 de fecha 23 de abril de 2013, emite el visto bueno para el suministro de energía eléctrica del desarrollo

habitacional y comercial que ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra Km 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

6. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio número BOO.E56.4-02555 de fecha 11 de octubre de 2013, emite el proyecto de delimitación de la zona federal de los arroyos que cruza San Pedrito El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, con número de folio DMC2013160, de fecha 29 de mayo de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio con clave catastral 1401001315830001, correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, Fracción C del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 610,950.088 m2.

8. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, con número de folio DMC2013161, de fecha 02 de junio de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 1401001315830001 correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción Tercera del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 132,088.504 m2.

9. La entonces Comisión Estatal de Caminos de Querétaro, actualmente Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, oficio número 1238/2014 de fecha 16 de junio de 2014, Autoriza el proyecto de acceso a nivel al fraccionamiento de tipo residencial "Altozano, El Nuevo Querétaro"; ubicado del Km 14+660 al Km 15+080, cuerpo derecho de la Carretera Estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante Licencia de Fusión de Predios folio FUS201400414 de fecha 04 de agosto de 2014, autorizo la fusión de tres lotes con superficie de las fracciones de 610,950.088 m2, 132,088.504 m2 y 755,669.63 m2 respectivamente, quedando una superficie total de 1,498,708.222 m2 conformada por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001, en 4 fracciones, siendo en la fracción 1 en que se desarrolla el fraccionamiento en comento, quedando las fracciones de la siguiente manera :

- Fracción 1 con una superficie de 1'397,666.04 m2.
- Fracción 2 con una superficie de 4,000.00 m2.
- Fracción 3 con una superficie de 8,573.23 m2.
- Fracción 4 con una superficie de 88,468.98 m2.

12. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, localizando en el kilometro 14 + 600 al kilometro 15 + 080 cuerpo derecho de la Carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201409057, dictamina factible el uso de suelo para un fraccionamiento con 2,560 viviendas, en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedrito El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con la clave Catastral 1401001440010001.

14. Mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2164/2014 de fecha 23 de octubre de 2014, la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; para su desarrollo en Tres Etapas y un Área de Reserva del Propietario y PEPE (Preservación Ecológica, Protección Especial).

15. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14 de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.

16. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.02/2179/14 de fecha 03 de noviembre de 2014, resuelve la solicitud de autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 31.62 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.

17. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio número SSPM/DAAP/3502/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014, emite la Autorización del Proyecto de Alumbrado de la Etapa1, del proyecto que identifica como Altozano El Nuevo Querétaro.

18. El promotor presenta planos autorizados por la Comisión Estatal de Agua número 14-170 de fecha 27 de noviembre de 2014, plano de drenaje sanitario, plano de agua potable, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado Altozano El Nuevo Querétaro.

19. Mediante escritura pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar:

- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013160 de fecha 29 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013161 de fecha 02 de junio de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
- La Protocolización de la Fusión de los Predios emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal número de licencia FUS2014400414 de fecha 04 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la licencia de Subdivisión de Predios número de Licencia FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014.

20. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/325/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014, emite el presupuesto de cargos por obras y para el desarrollo habitacional y comercial que se ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra KM 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

21. Mediante Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió a favor de la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. En cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó a la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro"; el promotor presenta comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto \$2,975,545.33 (Dos millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.) por concepto de derechos de supervisión de las Etapas 1, 2 y 3.

23. En cumplimiento al Acuerdo Cuarto del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro"; el promotor presenta comprobantes de pago emitidos por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento:

- Comprobante de pago número Z-3840962 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$7'620,147.84 (Siete millones seiscientos veinte mil ciento cuarenta y siete pesos 84/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la superficie vendible habitacional de la Etapa 1, del fraccionamiento.
- Comprobante de pago número Z-3840963 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$1'357,153.53 (Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y tres pesos 53/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Comercial y Servicios Etapa 1, del fraccionamiento.
- Comprobante de pago número Z-3840964 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$6'108,995.64 (Seis millones ciento ocho mil novecientos noventa y cinco pesos 64/100 M.N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2, del fraccionamiento.
- Comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$2, 975,545.33 (Dos Millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 3, del fraccionamiento.

24. En cumplimiento al Acuerdo Quinto del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”; el promotor presenta comprobante de pago número R-17353, por un monto de \$28,517.92 (Veintiocho mil quinientos diecisiete pesos 92/100 M. N.) emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.

25. En cumplimiento a los Acuerdos Sexto y Séptimo del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”; el promotor presenta escritura pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Licenciando Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00531020/0001, 00531021/0001, 00531023/0001, 00531024/0001, 00531025/0001, 00531026/0001 y 00531027/0001 de fecha 12 de abril de 2016, en que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 147,261.15 m2, por concepto de transmisión gratuita; así como una superficie de 35,261.32 m2 por concepto de Áreas Verdes, que en conjunto conforman una superficie total de 182,522.47 m2 correspondiente al 13.06 % de la superficie total del desarrollo y una superficie de 81,320.58 m2 por conceptos de Vialidades del fraccionamiento.

26. En cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”; el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 17 de marzo de 2015, año III, número 55 Tomo II.
- Publicaciones de los Periódicos oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVIII de fecha 3 de abril de 2015, número 16 y Tomo CXLVII de fecha 10 abril de 2015 número 17.
- Publicaciones del Diario de Querétaro año LIII número 19,478, de fecha 27 de abril de 2015 y publicación año LIII, número 19,482 de fecha 2 de mayo de 2015.

27. En cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano el Nuevo Querétaro”; el promotor presenta Escritura Pública número 87,120 de fecha 18 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciando Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público 7 de esta Demarcación Notarial e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00530790/0001, 00530791/0001, 00530792/0001, 00530793/0001 de fecha 07 de abril de 2016, donde se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

28. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizo mediante oficio número DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, el proyecto de Relotificación del fraccionamiento tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro” ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; debido a ajustes en las superficies del desarrollo sin que se modifique la estructura urbana y vial previamente autorizados, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

29. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Acuerdo identificado con expediente EXP.- 016/16 de fecha 14 de junio de 2016, el Acuerdo en que se Autorizó la Venta de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3 para el fraccionamiento tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro” ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de Esta Ciudad.

30. La Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro emitió, mediante oficio SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0546/2017 de fecha 15 de mayo de 2017, el Visto Bueno para realizar la Relotificación del Fraccionamiento ante el Ayuntamiento, debido a que la propuesta considera la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B de la Etapa 3, que trasmitió al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano, mediante escritura pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015, sin modificar la superficie vendible del fraccionamiento.

Conforme a lo anteriormente señalado, el promotor pretende se autorice la Relotificación del fraccionamiento debido a ajustes en las superficies del desarrollo, modificando la estructura vial de la Etapa 3 y el área de transmisión gratuita del Municipio de Querétaro debido a la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B; con lo que se disminuye la superficie de equipamiento urbano e incrementando la superficie de vialidad del fraccionamiento, por lo que el porcentaje de transmisión gratuita para equipamiento urbano del fraccionamiento se disminuye de 10.51% al 10.27%, conservando el área transmitida para equipamiento urbano un porcentaje

mayor al considerado por los parámetros de porcentaje que señala el Artículo 156 de Código Urbano del estado de Querétaro, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES, EXP 016/16				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	544,251.54	38.94%	1,510	17
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	396,347.81	28.36%	0	4
SERVICIOS	4,752.40	0.34%	0	5
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,994.85	0.29%	0	8
ÁREA VERDE	35,199.35	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO	146,888.05	10.51%	0	3
RESERVA FEDERAL	76,045.15	5.44%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	3
VIALIDADES	81,343.20	5.82%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	1,510	42

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	544,251.96	38.94%	1,432	17
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	396,347.81	28.36%	0	4
SERVICIOS	4,722.85	0.34%	0	5
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8
ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	3
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	1,432	42

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3, EXP 016/16				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	70,762.17	42.45	216	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00	0	0
SERVICIOS	661.06	0.40	0	2
PASO DE SERVIDUMBRE	2,124.07	1.27	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	66,049.96	39.62	0	2
RESERVA FEDERAL	11,012.33	6.61	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00	0	0
VIALIDAD	16,094.24	9.65	0	0
TOTAL	166,703.83	100.00	216	11

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3			
USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0	0

RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0	0
SERVICIOS	722.09	0	2
PASO DE SERVIDUMBRE	2,109.79	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO	63,012.12	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	0	0
PROTECCIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0	0
VIALIDAD	18,369.86	0	0
TOTAL	172,257.59	230	11

Derivado de la Relotificación propuesta del fraccionamiento y referida en el punto anterior, se modifican las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano vialidades, por lo que el promotor deberá llevar a cabo las acciones necesarias para realizar las anotaciones, para el ajuste de superficies en escritura pública, donde se señale que el fraccionamiento cuenta con una superficie de 82,818.71 m² por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, por lo que deberá de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General

31. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el cual se Autoriza la Relotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

32. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero y el Transitorio Primero de la Sesión ordinaria de Cabildo Celebrada el 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Acuerdo Tercero. Escritura Pública Número 93,371 de fecha 09 de octubre de 2016, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiste de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 05 de septiembre de 2017, Año II, Número 48 Tomo I, Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CL, de fecha 08 de septiembre de 2017, número 63

33. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el Expediente número, EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

34. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el Expediente número, EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, el Desarrollador presenta:

- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 21 de noviembre de 2018, Año III, Número 55 Tomo II, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CL, de fecha 15 de diciembre de 2017, número 87, Tomo CL, de fecha 22 de diciembre de 2017 No. 91 y publicaciones del Periódico Diario de Querétaro de fecha 07 de febrero de 2018 y periódico AM, de fecha 14 de febrero de 2018.

35. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESOC/COU/FC/331/2018, de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento altozano el Nuevo Querétaro, comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 97.02% 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 \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil tres cientos cincuenta pesos cientos diez mil cuatrocientos catorce pesos 33/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

36. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005442 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil tres cientos cincuenta pesos cientos diez mil cuatrocientos catorce pesos 33/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

37. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESOC/COU/FC/338/2018, de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento altozano el Nuevo Querétaro, comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 97.37% 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 \$1,909,559.84 (Uno millón novecientos nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 2.63% de obras pendientes por realizar.

38. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005444 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$1,909,559.84 (Uno millón novecientos nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 2.63% de obras pendientes por realizar.

39. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESOC/COU/FC/340/2018, de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento Altozano el Nuevo Querétaro, comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 88.89% 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 \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

40. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005446 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

41. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento

\$ 168,330,264.84 x 1.875% \$ 3,156,192.465

Total. \$ 3,156,192.465

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento

\$ 55,765,511.82 x 1.875% \$ 1,045,603.346

Total. \$ 1,045,603.346

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento

\$ 55,290,665.03 x 1.875% \$ 1,036,699.969

Total. \$ 1,036,699.969

44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del fraccionamiento, denominado Altozano El Nuevo Querétaro la cantidad de \$8,547.63.

45. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro la cantidad de \$8,547.63.

46. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro la cantidad de \$8,547.63.

47. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro la cantidad de \$8,547.63.

48. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro la cantidad de \$8,547.63.

49. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro la cantidad de \$8,547.63.

50. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del fraccionamiento, denominado Altozano el Nuevo Querétaro la cantidad de \$8,547.63.

Mediante oficio número SAY/2953/2018, de fecha 23 de abril de 2018, se informa que el día 20 de abril 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:

Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, del fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y de la Etapa 2 así como la Ampliación y Renovación de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en este periodo deberá de realizar nuevamente la renovación, previo a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3 del** fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

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

3. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes, por la Autorización del Presente documento.

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, como lo señala en considerando 41, del presente estudio técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 2, como lo señala en considerando 42, del presente estudio técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, como lo señala en considerando 43, del presente estudio técnico.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, como lo señala en considerando 44, del presente estudio técnico.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, como lo señala en considerando 45, del presente estudio técnico.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, como lo señala en considerando 46, del presente estudio técnico.
- Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, como lo señala en considerando 47, del presente estudio técnico.
- Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, como lo señala en considerando 48, del presente estudio técnico.
- Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, como lo señala en considerando 49, del presente estudio técnico.
- Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, como lo señala en considerando 50, del presente estudio técnico.

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

4. El Desarrollador deberá de presentar los Avances de las acciones de mitigación vial, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad., en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.
5. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 30 días a partir de la Autorización del Presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible la Protocolización e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro al Acuerdo identificado con el Expediente número, EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González
6. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
9. 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. 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.
11. 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 en se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.
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, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
13. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicios de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-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.

15. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
16. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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 del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la Autorización del otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro), en los términos señalados del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y de la Etapa 2 así como la Ampliación y Renovación de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en este periodo deberá de realizar nuevamente la renovación, previo a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3 del** fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

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

TERCERO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes, por la Autorización del Presente documento.

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, como lo señala en considerando 41, del presente estudio técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 2, como lo señala en considerando 42, del presente estudio técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, como lo señala en considerando 43, del presente estudio técnico.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, como lo señala en considerando 44, del presente estudio técnico.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, como lo señala en considerando 45, del presente estudio técnico.
- Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, como lo señala en considerando 46, del presente estudio técnico.
- Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, como lo señala en considerando 47, del presente estudio técnico.
- Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, como lo señala en considerando 48, del presente estudio técnico.
- Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, como lo señala en considerando 49, del presente estudio técnico.

- Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, como lo señala en considerando 50, del presente estudio técnico.

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

CUARTO. El Desarrollador deberá de presentar los Avances de las acciones de mitigación vial, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad., en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.

QUINTO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 30 días a partir de la Autorización del Presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible la Protocolización e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro al Acuerdo identificado con el Expediente número, EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González

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

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

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

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. 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 en se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

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

DÉCIMO TERCERO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicios de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Municipal; así como de acuerdo al 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 QUINTO. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la Autorización del otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de 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, Dirección General Jurídica Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de CREDIX G.S.S.A. de C.V. SOFOM ENR.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 03 DE MAYO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, MISMA QUE MEDIANTE SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 9 DE MAYO DE 2017 SE MODIFICA, SIENDO ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

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

“... ACUERDO

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

SÉPTIMO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

6. Mediante escrito de fecha 21 de agosto de 2018, dirigido a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, María Adame Tovilla, presentado por el Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal de la persona Moral denominada Casas Javier de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable, solicita la Autorización del Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia, del fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Paseo San Junípero”, ubicado en el Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 23,988 de fecha 21 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 27 de octubre de 2010, se hace constar que comparecen Servicios Corporativos Javier S.A.P.I. de C.V. y Servicios Administrativos Javier S.A. de C.V., ambas representadas por César Pérez Barnés y Alfredo Castellanos Heuer, a fin de otorgar la constitución de: Casas Javier de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública Número 18,566 de fecha 06 de mayo de 2016, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 18 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, de la que es titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00248758/0012 de fecha 05 de octubre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago, Identificado bajo el número 2784, que celebran: La sociedad mercantil denominada Inmobiliaria El Batán S.A. de C.V., representada por el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez en su carácter de “Fideicomitente y Fideicomisario A”, la sociedad mercantil denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., representada en forma mancomunada por Eugenio Garza y Garza y César Pérez Barnés en su carácter de “Fideicomitente y Fideicomisario B y Depositario” y Banco Invex S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Delegado Fiduciario el señor Octavio Esquivel Mañón como el “Fiduciario”, conformando el patrimonio del fideicomiso el inmueble identificado como Lote marcado con la letra A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca, en esta ciudad, la cual tiene una superficie de 121,738.9 m²

3. Mediante Escritura Pública Número 42,405 de fecha 22 de noviembre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública Número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00248758/0013 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización del plano de deslinde catastral de fecha 26 de octubre de 2016, emitido por la Secretaría de Planeación y Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, sobre el inmueble identificado como Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, en el cual se determinó que dicho cuenta con una superficie real de 121,823.917mm², que realizó Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, representado en este acto por la sociedad mercantil denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., a su vez representada por su apoderado legal el Arq. Aarón Guevara Vega.

4. Mediante Escritura Pública Número 51,122 de fecha 07 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública Número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, se hace constar el poder especial limitado en cuanto a su objeto, que otorga la Institución Bancaria Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago identificado con el número 2784, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios, los señores Pedro Izquierdo Rueda y Ricardo calderón Arroyo, a favor de Casa Javier de Querétaro, S.A. de C.V. , que a su vez estará representada por el Arquitecto Lizardo Antonio de Anda Garza.

5. Mediante Escritura Pública Número 69,947 de fecha 08 de mayo de 2017, ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 123070*1, fecha 30

de mayo 2017, se hace constar la comparecencia de los señores Cesar Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, ambos en su carácter de Apoderados, con poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y para otorgar y revocar poderes de las siguientes empresas :

- CASAS JAVIER DE QUERETARO S.A. DE C.V.
- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JAVIER S.A DE C.V.
- URBANIZACIONES JAVIER DEL NORESTE S.A DE C.V.

Otorgando poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y actos de dominio, en favor del señor Lizardo Antonio de Anda Garza.

6. Mediante Escritura Pública número 73,366 de fecha 19 de diciembre de 2017, ante la fe de Lic. José Javier Leal González, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Monterrey Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio de Monterrey bajo el Folio Mercantil Electrónico 123070, de fecha 17 de enero de 2018, se hace constar la comparecencia de Rene Martínez Martínez, en su carácter de apoderado de Casas Javier de Querétaro , S.A de C.V., con facultades para administrar y para otorgar poderes, quien manifiesta otorga poder especial en cuanto a su objeto, pero en general en cuanto a su ejercicio, con facultades de administración, favor de Rafael Castillo Ruiz y Ana Laura Mendoza López.

7. Mediante Escritura Pública 22, 067 de fecha 03 de agosto de 2018, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario adscrito de la Notaria Pública número 18 de esta demarcación, de la que es titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar el Contrato de Transmisión de Propiedad en ejecución y extinción total del Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago, Identificado bajo el número 2748, por una primera parte Banco Invex Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, y por segunda parte, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria El Batán Sociedad Anónima de Capital Variable en como el Fideicomitente y Fideicomisario A, por una Tercera y última parte la Sociedad Mercantil denominada Casas Javier de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, siendo este último quien adquiere libre de todo gravamen y limitación, a su entera satisfacción, la propiedad y pleno dominio del inmueble identificado como letra A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, en Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González

8. La Secretaría de Planeación y Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, emitió plano de Deslinde Catastral folio DMC2016021 de fecha 26 de octubre de 2016, sobre el inmueble identificado con la clave catastral 140108401091001, ubicado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Mediante dictamen número DUS201609004 de fecha 06 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 974 viviendas y 5 lotes comerciales y de servicios en una superficie de 121,823.92 m2, en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

10. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado mediante expediente número EXP. FQ-64-10-16 de fecha 03 de abril de 2017, otorga la factibilidad para el suministro de los servicios de Agua potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el desarrollo habitacional Paseo San Junípero a realizarse sobre una superficie de 121,738.9 m2 compuesto por 436 viviendas, 3 albercas, 3 palapas, 1 palapa general y una caseta de acceso principal en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

11. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado a través de su Área Técnica, autoriza los proyectos de infraestructura de Drenaje Pluvial, Agua Potable y Drenaje Sanitario para 436 viviendas, una caseta de vigilancia y 7 casas club, mediante oficio de fecha 20 de abril de 2017, mismos que cuentan con las especificaciones técnicas requeridas para el Fraccionamiento Paseo San Junípero, a ubicarse en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

12. La Comisión Estatal de Infraestructura, a través de la Subcoordinación de Conservación y Maquinaria, mediante oficio CEI/SCM/DPP/766/2017 y planos debidamente sellados y firmados de fecha 27 de junio de 2017, autoriza con vigencia de un año la construcción de un acceso al fraccionamiento Paseo San Junípero, ubicado en la Carretera Estatal No. 40 "Anillo Vial Fray Junípero Serra II", km. 9+684, a nivel con uso de suelo habitacional del Municipio de Querétaro.

13. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1686/2017 de fecha 26 de julio de 2017, y plano de fecha 17 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para un desarrollo habitacional con 974 viviendas, localizado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas, siendo éste exclusivamente para el desarrollo habitacional, por lo que al desarrollar el área comercial y de servicios, deberá realizar el Estudio de Impacto en Movilidad correspondiente.

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/286/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de Impacto Ambiental para el proyecto habitacional denominado "Paseo San Junípero" a realizar en un predio con superficie de 115,109.11 m², para un desarrollo inmobiliario habitacional de 436 viviendas y 5 locales comerciales, ubicado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

15. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1486/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, quedando las superficies autorizadas del fraccionamiento de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO PASEO SAN JUNÍPERO				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
Habitacional Condominal	70,979.22	58.27%	3	345
Habitacional Unifamiliar	12,200.67	10.01%	95	95
Comercial y/o Servicios	8,374.16	6.87%	4	0
Servicios AQUAA	400.00	0.32%	1	0
Área Verde	4,873.13	4.00%	8	0
Equipamiento Urbano	3,846.74	3.16%	1	0
Servidumbre de Paso AQUAA	1,726.19	1.42%	1	0
Superficie Transformadores CFE	15.96	0.01%	4	0
Superficie Vial	10,921.27	8.97%	0	0
Superficie Afectada	6,714.80	5.51%	1	0
Servidumbre de Organismo Operador	1,771.78	1.46%	1	0
TOTAL	121,823.92	100.00%	119	440

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 **3,846.74 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **4,873.13 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **10,921.27 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento; Así mismo, deberá complementar el 2.84% de la superficie del fraccionamiento por concepto de complemento de área de donación para Equipamiento Urbano.

16. La Secretaria de Desarrollo Sustentable, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-04/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, autorizo la Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

17. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante Acuerdo de Delegación de Facultades Autorizo la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, identificado con el expediente EXP.- 10/18 de fecha 03 de mayo de 2018.

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización

Administrativa de la Causahabencia del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$2,011.776.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201 y 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión administrativamente de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia** a Casas Javier de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable, para el fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad

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

2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el considerando 18.

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

3. Prevalecen todas y cada uno de las obligaciones y términos contraídos que están contenidas en el Acuerdo Autorizado el expediente número **EXP.-04/2018 de fecha 07 de febrero de 2018**, de la Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", así como del Acuerdo Autorizado el día **03 de mayo de 2018**, identificado con el expediente **EXP.-10/2018**, en el que se autoriza Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, de Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
4. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, la inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura Pública 22, 067 de fecha 07 de agosto de 2018, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario adscrito de la Notaría Pública número 18 de esta demarcación, de la que es titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, mediante el cual se hace constar el Contrato de Transmisión de Propiedad en ejecución y extinción total del Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio, Administración y Fuente de Pago, Identificado bajo el número 2748.
5. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de

la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. Conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
8. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
10. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González ; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.
12. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al 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.
13. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
14. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201 y 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión administrativamente de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a Casas Javier de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable**, para el fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la

fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad

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

SEGUNDO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabiente del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el considerando 18.

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

TERCERO. Prevalecen todas y cada uno de las obligaciones y términos contraídos que están contenidas en el Acuerdo Autorizado el expediente número **EXP.-04/2018 de fecha 07 de febrero de 2018**, de la Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", así como del Acuerdo Autorizado el día **03 de mayo de 2018**, identificado con el expediente **EXP.-10/2018**, en el que se autoriza Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, de Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

CUARTO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, la inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura Pública 22, 067 de fecha 07 de agosto de 2018, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario adscrito de la Notaria Pública número 18 de esta demarcación, de la que es titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, mediante el cual se hace constar el Contrato de Transmisión de Propiedad en ejecución y extinción total del Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago, Identificado bajo el número 2748.

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

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

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

OCTAVO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

DÉCIMO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González ; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO PRIMERO. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se 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.

DÉCIMO SEGUNDO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDES-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá 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 sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medición y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

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

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

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

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González y al Ing. Rafael Castillo Ruiz, Apoderada Legal de “Casas Javer” de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 24 DE AGOSTO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por Lic. José Luis López Cabrera, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**LA CUMBRE**”, ubicada en calle Lago Agua Brava sin número, Lote 26, Manzana 53, Sexta Etapa, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **6 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO I: 33 VIVIENDAS, CONDOMINIO II: 28 VIVIENDAS, CONDOMINIO III: 58 VIVIENDAS, CONDOMINIO IV: 90 VIVIENDAS, CONDOMINIO V: 18 VIVIENDAS, CONDOMINIO VI: 33 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 673 de fecha 14 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el Folio Real número 136437/1, 2 y 3, la primera operación de fecha 15 de Enero de 2003 y las dos últimas de fecha 16 de enero de 2003, se hizo constar el contrato de compraventa que celebraron por una parte como vendedores, los señores Gerardo Proal De La Isla, Francisco Javier Sánchez Hernández, Alma Dolores Del Bosque Casillas, María Dolores Leyva Rojas, Jaime Millán Arce, Rodolfo Campa Fernández, Elvira Salinas Ortiz, Delfina Domínguez Aguilar, Francisco Balderas Araujo, Hilario Balderas Araujo, Miguel Balderas Ortiz y Víctor David Mena Aguilar, y como compradora la Sociedad Mercantil denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla,” Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto de las Parcelas números 366 Z-8 P1/1, 361 Z-8 P1/1, 365 Z-8 P1/1, 362 Z-8 P1/1, 363 Z-8 P1/1, 224 Z-3 P1/1, 364 Z-8 P1/1, 315 Z-6 P1/1, 316 Z-6 P1/1, 314 Z-6 P1/1, y 313 Z-6 P1/1, ubicadas en el Ejido El Nabo, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro Arteaga; en dicho instrumento también se hizo constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral y la Fusión de las Parcelas antes mencionadas, para conformar una sola Unidad Topográfica con una superficie total de 202-15-43.769 hectáreas.

2. Mediante escritura pública número 22,255 de fecha 20 de abril de 2001, pasada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Titular de la Notaría Pública número 13, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, en el folio mercantil número 7867/1 de fecha 4 de diciembre de 2001, en la que se hace constar el contrato de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 52,580 de fecha 14 de agosto del 2017, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, la Sociedad Mercantil denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla S.A. de C.V., otorga el poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración en materia laboral, poder especial para actos de dominio y poder para representar a la sociedad, para que conjunta o separadamente pueda ser ejercido a favor de José Luis López Cabrera y/o Gisela Viridiana Olvera Pérez y/o Mario Humberto Paulín Nardoni y/o Mario Paulín Larracoechea.

4. Mediante escritura pública número 9,537 de fecha 06 de octubre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, en el folio real número 136437/11 de fecha 17 de febrero de 2006, se hizo constar la Protocolización del oficio y plano número DDU/DU/3859/2005, mediante el cual se autorizó la Relotificación de las Etapas Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta del Fraccionamiento de tipo residencial denominado CUMBRES DEL LAGO, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

5. Mediante escritura pública número 13,726 de fecha 26 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, en el folio real número 194367/3, se hizo constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo, celebrada el 8 de septiembre de 2006, referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas Segunda, Tercera,

Cuarta, Quinta y Sexta del Fraccionamiento de tipo residencial denominado CUMBRES DEL LAGO, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

6. La Gerencia de Infraestructura y Servicios de Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., siendo el organismo operador para el suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante oficio con folio ADMON IV/SCT-14/C17, de fecha 03 de noviembre del 2015, emite la factibilidad para el servicio de agua potable y alcantarillado, para la Unidad Condominal ubicado en el lote 26 manzana 53 del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Municipio de Querétaro, conformado por 260 viviendas.

7. 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 áreas verdes, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo, celebrado con fecha 5 de Septiembre de 2003, referente a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura, al formar parte del fraccionamiento CUMBRES DEL LAGO, del que mediante escritura pública número 5,135 de fecha 16 de diciembre de 2003, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Querétaro, en el folio real número 136437/6 de fecha 14 de junio de 2004, se hace constar la formalización de la donación a título Gratuito que otorga la Sociedad Mercantil denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes una superficie de 202,154.38 m² y por concepto de vialidades una superficie total de 313,875.37 m².

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-303/2016 de fecha 25 de julio de 2016, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, al predio ubicado en el Lote 26 Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201606192** de fecha 23 de agosto de 2016, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en calle Lago Agua Brava sin número, Lote 26, Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 73,806.89 m², una Unidad Condominal conformado por seis (6) condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio I: treinta y tres (33) viviendas, Condominio II: veintiocho (28) viviendas, Condominio III: cincuenta y ocho (58) viviendas, Condominio IV: noventa (90) viviendas, Condominio V: dieciocho (18) viviendas, Condominio VI: treinta y tres (33) viviendas.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, emite el proyecto para la red eléctrica de distribución subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado, para el condominio ubicado en el Lote 26 Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La empresa Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., a través del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, siendo el organismo operador para el suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante planos sellados de fecha 05 de mayo de 2017, emite el proyecto de Red de Agua Potable y Red de Drenaje Sanitario, para la Unidad Condominal ubicado en calle Lago Agua Brava, en el lote 26, manzana 53, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Municipio de Querétaro.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600061** de fecha 26 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LA CUMBRE”**, ubicada en calle Lago Agua Brava sin número, Lote 26, Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **6 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO I: 33 VIVIENDAS, CONDOMINIO II: 28 VIVIENDAS, CONDOMINIO III: 58 VIVIENDAS, CONDOMINIO IV: 90 VIVIENDAS, CONDOMINIO V: 18 VIVIENDAS, CONDOMINIO VI: 33 VIVIENDAS”**.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/0616/2018** de fecha 30 de abril de 2018, emite la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, en relación al folio APC201600061 de fecha 26 de septiembre de 2016, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“LA CUMBRE”**, ubicada en calle Lago Agua Brava sin número, Lote 26, Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **6 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO I: 33 VIVIENDAS, CONDOMINIO II: 28 VIVIENDAS, CONDOMINIO III: 58 VIVIENDAS, CONDOMINIO IV: 90 VIVIENDAS, CONDOMINIO V: 18 VIVIENDAS, CONDOMINIO VI: 33 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en las casetas de acceso y la superficie del condominio 3, sin alterar la distribución no cantidad de las unidades dentro del mismo.

14. 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.

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 9,694,074.90	x1.875%	\$ 181,763.90
--------------------------	-----------------	---------	---------------

Total	\$ 181,763.90		
--------------	----------------------	--	--

(Ciento ochenta y un mil setecientos sesenta y tres pesos 90/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**LA CUMBRE**", ubicada en calle Lago Agua Brava sin número, Lote 26, Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **6 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO I: 33 VIVIENDAS, CONDOMINIO II: 28 VIVIENDAS, CONDOMINIO III: 58 VIVIENDAS, CONDOMINIO IV: 90 VIVIENDAS, CONDOMINIO V: 18 VIVIENDAS, CONDOMINIO VI: 33 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 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. José Luis López Cabrera, Representante Legal de la Sociedad denominada "Cumbres del Lago Provincia Juriquilla", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**LA CUMBRE**", ubicada en calle Lago Agua Brava sin número, Lote 26, Manzana 53, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **6 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO I: 33 VIVIENDAS, CONDOMINIO II: 28 VIVIENDAS, CONDOMINIO III: 58 VIVIENDAS, CONDOMINIO IV: 90 VIVIENDAS, CONDOMINIO V: 18 VIVIENDAS, CONDOMINIO VI: 33 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 15 y 16 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas en un plazo de un año a partir de la presente autorización, de acuerdo al programa de obra presentado, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar 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, el proyecto para el drenaje pluvial emitido por el Organismo Operador correspondiente, para el condominio en cuestión.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Lic. José Luis López Cabrera, Representante Legal de la Sociedad denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S.A. de C.V.

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

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

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 21 de agosto de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60, para la Fracción I, del predio ubicado en Av. 5 de Febrero número 1414, colonia San Pablo, 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 07 de agosto de 2018, la persona moral denominada Desarrollos TEBAIN S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Sergio de la Rocha Alvarez, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60, para el predio ubicado en Av. 5 de Febrero número 1414, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **263/DAI/2018**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada Desarrollos TEBAIN S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 5,450 de fecha 09 de marzo de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de la Demarcación Notarial de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua Bajo el Folio mercantil número 27272/10 de fecha 17 de mayo de 2012.
6. A través del instrumento Público número 16,468 de fecha 17 de enero de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de la Demarcación Notarial de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, la persona moral denominada Desarrollos TEBAIN S.A. de C.V. otorga un poder a favor del Lic. Sergio de la Rocha Alvarez.
7. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 36,259 de fecha 10 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, 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 566015/1 de fecha 06 de julio de 2017.
8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1516/2018 de fecha 10 de agosto de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Sergio de la Rocha Álvarez Representante Legal de la Empresa denominada Desarrollos TEBAIN S.A. de C.V., solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.05, del predio ubicado en Avenida 5 de Febrero N° 1414, ubicado en la zona conocida como Industrial Carrillo Puerto, con superficie de superficie 4,000.08 m², identificado con clave catastral 14 01 001 25 004 137, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior, derivado de la necesidad del solicitante de llevar a cabo un proyecto para el desarrollo de una edificación para oficinas administrativas.

2. Mediante Escritura 5,450 de fecha 09 de marzo de 2012, ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24 del Distrito Judicial de Morelos, se llevó a cabo la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina Desarrollos TEBAIN S.A. de C.V.; documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Chihuahua, bajo el Folio Mercantil Electrónico 27272 * 10 de fecha 17 de mayo de 2012.

3. Por medio de escritura 16,468 de fecha 17 de enero de 2018, ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario número 24 del Distrito Judicial de Morelos, se hace constar: el Poder General para actos de Administración Limitado que otorga Desarrollos TEBAIN, Sociedad Anónima de Capital Variable, por conducto de su apoderado el Ing. Roberto Manuel Valdez Quintanilla a favor de los señores Sergio de la Rocha Álvarez, Lorena Mejía Marín, Fernando Morales Vázquez y Javier Crisógono Canseco Malloy.

4. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 1, ubicado en Avenida 5 de Febrero 1412, del fraccionamiento Industrial Carrillo Puerto, a favor de la Sociedad Mercantil denominada Desarrollos TEBAIN, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 35,259, de fecha 10 de marzo de 2017, documento pasado ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Inmobiliario 566014/0001, de fecha 6 de julio de 2017.

En la citada escritura se lleva a cabo la protocolización de la autorización de subdivisión de predios, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia FUS201600476.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como fracción 1, ubicado en Avenida 5 de Febrero 1412, de la zona que identifica como Industrial Carrillo Puerto, cuenta con una superficie de 4,000.08 m².

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con un Uso de Suelo de Industria Ligera (IL) sobre Corredor Urbano (CoU).

6. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201705816, de fecha 22 de mayo de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona para uso de Industria Ligera (IL) sobre Corredor Urbano (CoU), adicionalmente se hace referencia que lo pretendido al estar considerado como uso permitido con base a la subdivisión de predios número 201600476 de fecha 11 de enero de 2017 y contar con el antecedente de Dictamen de Uso de Suelo número SUE-1565/94 de fecha 25/01/1995 se dictamina factible el ubicar una plaza comercial de 30 locales comerciales y de servicios.

7. El predio se encuentra en una zona en la que se han ubicado bodegas y naves industriales diversas, donde debido al crecimiento y expansión urbana que traspasa la zona industrial de San Pablo, se ha transformando la vocación industrial original de la zona con una tendencia a mediano plazo hacia los usos comercial y de servicios mezclados con la industria, entre otros por las modificaciones en la forma de producción así como las limitantes de paso de transporte urbano pesado al colindar con la lateral de la Avenida 5 de febrero, vialidad en la que se condicionan sus características de desarrollo hacia el uso industrial, debido a la mezcla del tipo de usuarios (transporte urbano, suburbano, particular y transporte pesado entremezclado).

8. Respecto a la petición presentada, el propietario del predio manifiesta su interés de llevar a cabo en el sitio, una edificación para oficinas administrativas, para lo considera parámetros de construcción que difieren a los considerados en la normativa por zonificación del citado instrumento de planeación urbana, respecto a los coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficientes de Utilización (CUS) y Coeficiente de Absorción (CAS), a fin de quedar conforme a la propuesta siguiente:

Concepto	Normatividad	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.65	0.75	+0.10
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.00	1.60	+0.60
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	0.18	0.05	-0.13

9. De revisión a lo anterior se observa que los parámetros requeridos no modifican sustancialmente los coeficientes asignados actualmente, presentando un propuesta esquemática del proyecto que se pretende llevar a cabo, en el que se considera tres plantas sótano para la dotación de cajones de estacionamiento, con una edificación para oficinas en dos niveles, sin presentar información detallada del proyecto que permita conocer los alcances y las condiciones de los espacios al interior del inmueble, debiendo el proyecto en dar cumplimiento al resto de la normatividad y reglamentación correspondiente.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad lateral de la Carretera Federal 57 (en su sección denominada Avenida 5 de Febrero), vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetta y guarnición de concreto, contando el predio en su frente, con una delimitación a base de una barda con una altura aproximada de 2.20 metros de altura, así como una reja que delimita el acceso al interior del predio, así mismo se observa en su interior, una edificación de un nivel. adicionalmente se tiene que la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando con servicio de transporte público con frecuencia de paso continuo.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera Viable la Modificación a la Normatividad de la Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.05, para el predio ubicado en Avenida 5 de febrero numero 1414 identificado como fracción 1, de la zona conocida como Industrial Carrillo Puerto, con clave catastral 14 01 001 25 004 137 y superficie de 4,000.08 m², Delegación Municipal Centro Histórico, y en caso de que el Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento por parte del propietario del predio a lo siguiente:

- El propietario del predio debe dotar el terreno de los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- La presente autorización, no se aprueba el proyecto presentado, para lo cual en su momento se debe llevar a cabo el trámite correspondiente ante la autoridad municipal, debiendo presentar la documentación que le sea solicitada, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo que se pretenda llevar a cabo
- 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.
- El promotor debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la autorización de su proyecto, en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación 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/1517/2017 de fecha 10 de agosto 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente a la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60, para la Fracción I, del predio ubicado en Av. 5 de Febrero número 1414, colonia San Pablo, 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/5662/2018 de fecha 15 de agosto de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60, para la Fracción I, del predio ubicado en Av. 5 de Febrero número 1414, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de agosto de 2018, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 44, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.60, para la Fracción I, del predio ubicado en Av. 5 de Febrero número 1414, colonia San Pablo, 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 Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente al momento del pago, 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, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la persona moral denominada Desarrollos TEBAIN S.A. de C.V...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 22 DE AGOSTO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

... TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente 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).

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

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

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 20 de Agosto de 2018, dirigido a María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el Número 1451027740, solicita la **Relotificación y Ratificación de nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Grand Preserve”**, derivada de la subdivisión de predios de folio FUS201800297 de fecha 26 de julio de 2018; para quedar con una Superficie Total de 133,115.63 m2.ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 71,415 de fecha 08 de septiembre de 2009, ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaria Pública Número 10 de esta ciudad, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinoza Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00276952/0004 de fecha 26 de noviembre de 2009, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el señor J. Doroteo Tomas Estrada Araujo, con la comparecencia de su conyugue la señora Ma. Soledad Ortiz Padilla, representado en este acto por su Apoderado el Señor Wenceslao Abraham Estrada Araujo, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada ARZENTIA S.A de C.V., por conducto de su apoderado general el señor Ing. Sebastián Odriozola Canales en su Carácter de la Parte Compradora y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 35 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 14,678.35 m2.

2. Mediante Escritura Pública Número 71,416 de fecha 08 de septiembre de 2009, ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaria Pública Número 10 de esta ciudad, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinoza Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264135/0004 de fecha 24 de noviembre de 2009, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el Señor Daniel Lázaro Olalde Espinosa, con la comparecencia de su conyugue la señora Ma. Josefina Guadalupe Bárcenas Elías, Representado en este acto por el Señor Wenceslao Abraham Estrada Araujo, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada ARZENTIA S.A de C.V., por conducto de su apoderado general el señor Ing. Sebastián Odriozola Canales en su Carácter de la Parte Compradora, y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 44 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 75,510.30 m2

3. Mediante Escritura Pública Número 9,494 de fecha 21 de julio de 2011, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaria Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264454/0015 de fecha 19 de diciembre de 2012, se hace constar la compraventa a “ARZENTIA S.A de C.V.”, por conducto del señor Ing. Sebastián Odriozola Canales en su Carácter de la Parte Compradora, y de otra los Señores J. Rosario Abel Elías Estrella y Paula Luisa Espinosa Cárdenas, en los sucesivo la Parte Vendedora, representado en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, se hace constar la compraventa de la Parcela 43 Z-1 P1/1 Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-76-5-31 Ha.

4. Mediante Escritura Pública Número 16,114 de fecha 18 de marzo de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaria Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264453/0024 de fecha 10 de junio de 2013, se hace constar la compraventa que celebran por una parte la sociedad “PARADIAN S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el señor Ramiro Rafael García González y de otra los señores J. Rosario Olalde Juárez y Ma. Agustina González Gutiérrez, en los sucesivo la parte vendedora, representados en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, se hace constar la compraventa de la Parcela 42 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-59-77.04 Ha.

5. Mediante Escritura Pública Número 16,121 de fecha 18 de marzo de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaria Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00282420/0022 de fecha 13 de junio de 2013, se hace constar la compraventa que celebran por una parte la Sociedad “EMBLEM CAPITAL MANAGERS”, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Rodolfo Juan Zambrano Villareal y de otra los Señores Felipe Martínez Gutiérrez y Esperanza Balderas Ortiz, en lo sucesivo la Parte Vendedora, representados en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, se hace constar la compraventa de la Parcela 67 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 0-84-64-92 Ha.

6. Mediante Escritura Pública Número 16,123 de fecha 18 de marzo de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaria Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00282419/0022 de fecha 03 de junio de 2013, se hace constar la compraventa que celebran por una parte la Sociedad “EMBLEM CAPITAL MANAGERS”, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Rodolfo Juan Zambrano Villareal y de otra los Señores Florencio Martínez Ortiz y María Pueblito Balderas Ortiz, en lo sucesivo la parte vendedora, representada en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, la compraventa de la Parcela 68 Z-1 P1/1 Zona 1 Ejido el Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 0-98-21-57 Ha.

7. Mediante Escritura Pública Número 29,679 de fecha 15 de abril de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00276952/0007, 00264135/0006, 00264112/0006, 00264114/0006, 00264105/0006, 00264103/0006, 00264106/0006, 00264454/0017, 00282420/0024, 00282419/0024, 00282415/0025, 00282659/0025, 00264453/0026, 00282661/0010, 00282650/0010, 00282414/0010, 00318815/0010, 00282416/0010, 00247696/0024, 00282658/0006, 00420748/0006, 00282412/0024, 00420736/0006 y 00420747/0006 de fecha 06 de julio de 2015, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el Número 1451027740, que celebran por una parte la sociedad mercantil ARZENTIA S.A. de C.V., por conducto de su representante Legal el señor Pablo Odriozola Canales, como Fideicomitente-Fideicomisario A, la persona Moral Denominada COMARCA GRANDE S.A. de C.V., por conducto de su apoderado General, el señor José Agustín Valdés Canales, como Fideicomitente-Fideicomisario B, la persona moral denominada JLBINDESA, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado general, el señor Luis Javier Sanz Lozano como Fideicomitente-Fideicomisario C, la Empresa RZ UNO, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado general el señor Arturo Reyes García como Fideicomitente-Fideicomisario D, la sociedad mercantil denominada EMBLEM CAPITAL MANAGERS, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado legal, el Señor Rodolfo Juan Zambrano Villareal, como Fideicomitente-Fideicomisario E, la persona moral denominada PARADIAN, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado legal, el señor Ramiro Rafael García González como el Fideicomitente-Fideicomisario F, la sociedad mercantil denominada Corporativo Complejos Residenciales, S.A. de C.V., por conducto de su apoderado legal el señor Pablo Humberto Corona Artigas, como Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador, y la Institución Denominada Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, a quien en lo sucesivo de le denomina como la FIDUCIARIA, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, Karla Máyela Flores Castillo y Emanuel Alejandro Díaz Báez, conformando el patrimonio del Fideicomiso con 24 inmuebles con una superficie total de 675,060.21 m2, y los siguientes inmuebles son relativos a esta Autorización:

- Parcela 35 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 14, 678.35 m2.
- Parcela 44 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 75, 510.30 m2
- Parcela 43 Z-1 P1/1 Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-76-5-31 Ha.
- Parcela 42 Z-1P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-59-77.4 Ha.
- Parcela 67 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 0-84-64-92 Ha.
- Parcela 68 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 0-98-21-57 Ha.

Asimismo se le otorga poder a favor de los señores José Guadalupe Ramírez del Carmen, Aracely Rodríguez Zárate, Luis Sánchez Martínez y Ricardo Armando Reyes González, para que en conjunto o indistintamente actúen a nombre del Fideicomiso, con las siguientes facultades, Poder General para Actos de Administración en cuanto asuntos Laborales, Poder para Representar a la Sociedad, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder Especial para Actos de Dominio.

8. La Comisión Nacional de Agua mediante oficio BOO.E.56.1-03195 de fecha 15 de Noviembre de 2011, declara procedente otorgar a Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. la prórroga a la vigencia del Título de Concesión de Aguas Nacionales del Subsuelo No. 4QRO102152/12HMG95 por un plazo de quince años contados a partir del 15 de Febrero de 2010.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio No. DDU/COU/FC/3930/2015 de fecha 11 de septiembre de 2015, emite constancia en donde se reconoce que Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. presta el servicio y de agua potable y suministro a 11,500 habitantes en los fraccionamientos Real de Juriquilla y Grand Outdoors.

10. Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. siendo el organismo operador, otorga la factibilidad de agua para 532 viviendas a favor de Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 1451027740, factibilidad que tiene como objeto prestar el servicio de agua potable al Fraccionamiento "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Comisión Nacional de Agua mediante oficio BOO.921.04-2618 de fecha 07 de Octubre de 2015, valida la metodología empleada y los resultados obtenidos en el estudio hidrológico para el predio identificado como Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, Número 1451027740 de la Fiduciaria Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

12. Mediante Escritura Pública Número 35,352 de fecha 27 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz titular de la Notaría Número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00549114/0001 de fecha 22 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización de la licencia de Fusión de Predios Número FUS201600290 de fecha 12 de agosto de 2016 y plano de fusión de predios de misma fecha, correspondiente a la autorización de licencia Folio 290/2016 en el que se autoriza a fusionar las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, quedando una superficie total de 222,057.49 m2, que solicita Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como

Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 1451027740, por conducto de su apoderado legal el señor José Guadalupe Ramírez del Carmen.

13. Mediante dictamen número DUS201608525 de fecha 16 de noviembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 532 viviendas en una superficie de 133,180.81 m², correspondiente a la fracción oriente del predio perteneciente a las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

14. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. DP-487/2016 de fecha 08 de diciembre de 2016, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el fraccionamiento "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. La Secretaría de Movilidad mediante oficio No. SEMOV/1689/2017 de fecha 27 de julio de 2017, y plano autorizado de fecha 01 de agosto de 2017, considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para un Desarrollo Habitacional con un máximo de 532 viviendas denominado "Grand Preserve" ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Operaciones.

16. Mediante Escritura Pública Número 37,301 de fecha 14 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz titular de la Notaría Número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00549114/0004 de fecha 31 de agosto de 2017, se hace constar la protocolización de Acta Circunstanciada para Aclaración, Señalamiento de linderos en campo de fecha 08 de marzo de 2017 y plano de Deslinde Catastral de fecha 25 de mayo de 2017 para el predio perteneciente a las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que solicita Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 1451027740, por conducto de su apoderado legal el señor José Guadalupe Ramírez del Carmen.

17. Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. mediante oficio FS/025/2017 autoriza los proyectos de infraestructura de Drenaje Pluvial, Agua Potable y Drenaje Sanitario, mismos que cuentan con las especificaciones técnicas requeridas para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

18. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado mediante oficio SEDESU/SSMA/272/2017 de fecha 28 de Agosto de 2017, autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para la construcción de 519 viviendas y una zona comercial, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Operaciones.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1205/2017 de fecha 20 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

20. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

21. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Octavo, y Transitorio Primero del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad el desarrollador presenta:

- Recibo oficial No. R-10012588 por derechos de nomenclatura de las vialidades, recibo no. R-10012587 por supervisión de obras de urbanización, recibo no. R-5000985 por impuesto sobre fraccionamientos por superficie vendible habitacional, recibo no. R-5000984 por impuesto sobre fraccionamientos por superficie vendible habitacional comercial y servicios, recibo no. R-10012594 por dictamen técnico de nomenclatura y denominación del fraccionamiento, recibo no. R-10012589 por dictamen técnico de venta provisional de lotes, recibo no. Z-8219247 por autorización de lotificación del fraccionamiento, recibo no. R-5000986 por impuesto sobre fraccionamientos por superficie vendible comercial y servicios, recibo R-10012591 por dictamen técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización.
- Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 61 Tomo II, Año III de fecha 06 de febrero de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21 de fecha 16 de marzo de 2018 y No. 23 de Fecha 23 de marzo de 2018, publicación del periódico: Diario de Querétaro de fecha viernes 15 de diciembre de 2017.

22. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 05/18 de fecha 13 de febrero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Modificación del Acuerdo de fecha 01 de diciembre de 2017, mediante el cual aprobó Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Grand Preserve”, a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

23. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 05/18 de fecha 13 de febrero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Modificación del Acuerdo de fecha 01 de diciembre de 2017, mediante el cual aprobó Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Grand Preserve”, a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

- Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 63 Tomo III, Año III de fecha 06 de marzo de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 23 de Fecha 23 de marzo de 2018.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201800297 de fecha 26 de julio de 2018 para quedar la Fracción 1 de 133,115.63 m2, con uso habitacional y la fracción 2 con una superficie de 88,941.90 m2 en zona de preservación ecológica de protección especial.

25. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES0/DDU/COU/FC/1160/2018 de fecha 10 de agosto de 2018 emitió Visto Bueno al Proyecto de Relotificación para el fraccionamiento “Grand Preserve”, a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, derivado de la subdivisión del predio sin modificar la densidad, vialidades, ni áreas de transmisión previamente autorizadas, quedando las superficies generales del fraccionamiento que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

CUADRO DE AREAS GENERAL GRAND PRESERVE EXP. 39/17 01 DICIEMBRE 2017					CUADRO DE AREAS GENERAL RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	USO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
HABITACIONAL	29,318.32	13.20	210	210	HABITACIONAL	29,318.32	22.02	210	210
CONDOMINIAL	30,576.57	13.77	2	240	CONDOMINIAL	34,663.39	26.04	2	240
HABITACIONAL COMERCIAL Y SERVICIOS	12,373.95	5.57	1	82	HABITACIONAL COMERCIAL Y SERVICIOS	6,184.00	4.65	1	82
COMERCIAL Y SERVICIOS	2,361.28	1.06	1		COMERCIAL Y SERVICIOS	4,464.41	3.35	1	
RESERVA DEL PROPIETARIO	11,092.88	5.00	16		RESERVA DEL PROPIETARIO	11,092.88	8.33	16	
RESERVA DEL PROPIETARIO (RPPC)	88,941.90	40.05	1		DONACION EQUIPAMIENTO	6,668.81	5.01	2	
DONACION EQUIPAMIENTO	6,668.81	3.00	2		DONACION AREA VERDE	5,713.03	4.29	4	
DONACION AREA VERDE	5,713.03	2.57	4		DERECHO DE PASO	1,332.38	1.00	1	
DERECHO DE PASO	1,332.38	0.60	1		PLAZA	1,824.70	1.37	3	
PLAZA	1,824.70	0.82	3		VIALIDAD	31,853.71	23.94		
VIALIDAD	31,853.71	14.36			TOTAL	133,115.63	100.00	240	532
TOTAL	222,057.53	100.01	241	532					

26. Para cumplir con lo establecido 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 **6,668.81 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **5,713.03 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **1,332.38 m²**, por concepto de Plazas y una superficie de **31,853.71 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 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.

27. Una vez realizado el análisis se observa que no existen modificaciones en la nomenclatura, ni en traza, ni en la longitud de las vialidades previamente autorizadas, mediante Acuerdo identificado con el expediente 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Grand Preserve”, a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, por lo que solamente se Ratifica la Nomenclatura.

28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento "Grand Preserve", la cantidad de \$5,530.772

29. 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 Ratificación de Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento "Grand Preserve", la cantidad de \$2,011.776

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el Número 1451027740, la **Relotificación** del fraccionamiento de tipo Residencial como "**Grand Preserve**", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el Número 1451027740, la **Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades** del fraccionamiento de tipo Residencial "**Grand Preserve**", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el considerando 23 del Dictamen Técnico del presente.

3. El Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 30 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, fianza, a favor del Municipio de Querétaro, previa solicitud de avance de obras de urbanización ante la Dirección de Desarrollo Urbano para determinar el porcentaje de obras de Urbanización pendientes por realizar, más treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo establecido en la Licencia de Obras de Urbanización.

4. Para cumplir con lo establecido 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 **6,668.81 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **5,713.03 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **1,332.38 m²**, por concepto de Plazas y una superficie de **31,853.71 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 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.

5. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes a:

- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el considerando 28, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Ratificación de Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el considerando 29, 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.

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, protocolización e inscripción de los Acuerdos de Secretaría con número de Expediente 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, relativo a la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, y del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 05/18 de fecha 13 de febrero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Modificación del Acuerdo de fecha 01 de diciembre de 2017, mediante el cual aprobó Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

7. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

- 8.** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 9.** El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la ratificación de impacto ambiental por el total de las viviendas, autorizado por La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 10.** El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de áreas verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 11.** El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidos por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 12.** Conforme a los establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
- 13.** En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 14.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 15.** 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.
- 16.** 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.
- 17.** 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.
- 18.** 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.
- 19.** 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.
- 20.** 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 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el 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 108 fracción I, III, IX y XX; 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 aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

21. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

23. 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 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), I.II. La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano). Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro). (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el Número 1451027740, la **Relotificación** del fraccionamiento de tipo Residencial como **“Grand Preserve”**, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEGUNDO. Así mismo esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA**, al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el Número 1451027740, la **Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades** del fraccionamiento de tipo Residencial **“Grand Preserve”**, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el considerando 23 del Dictamen Técnico del presente para quedar como a continuación se indica:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| • Circuito Pizarra | • Reserva de las Guacamayas |
| • Reserva del Pelicano | • Reserva de las Gaviotas |
| • Reserva del Cóndor | • Reserva del Águila |
| • Reserva del Halcón | • Reserva del Cenizotle |
| • Reserva del Colibrí | • Reserva del Faisán |
| • Reserva de las Garzas | • Circuito Reserva de Quetzal |
| • Reserva de las Golondrinas | |

TERCERO. El Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 30 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, fianza, a favor del Municipio de Querétaro, previa solicitud de avance de obras de urbanización ante la Dirección de Desarrollo Urbano para determinar el porcentaje de obras de Urbanización pendientes por realizar, más treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo establecido en la Licencia de Obras de Urbanización.

CUARTO. Para cumplir con lo establecido 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 **6,668.81 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **5,713.03 m²**, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de **1,332.38 m²**, por concepto de Plazas y una superficie de **31,853.71 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 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.

QUINTO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes a:

- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Relotificación del fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, como lo señala el considerando 28, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Ratificación de Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, como lo señala el considerando 29, 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.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, protocolización e inscripción de los Acuerdos de Secretaría con número de Expediente 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, relativo a la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Grand Preserve”, a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, y del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 05/18 de fecha 13 de febrero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Modificación del Acuerdo de fecha 01 de diciembre de 2017, mediante el cual aprobó Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Grand Preserve”, a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SÉPTIMO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de media tensión y baja tensión, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

OCTAVO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

NOVENO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la ratificación de impacto ambiental por el total de las viviendas, autorizado por La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DÉCIMO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el proyecto de áreas verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DÉCIMO PRIMERO. El Promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 90 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidos por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO CUARTO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

DÉCIMO SÉPTIMO. 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 OCTAVO. 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 NOVENO. 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.

VIGÉSIMO. 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 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el 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 108 fracción I, III, IX y XX; 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 aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

VIGÉSIMO PRIMERO. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el Número 1451027740.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 24 DE AGOSTO DE 2018
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 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; 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.
 - 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, acuerdo, 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 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, 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, 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 12 de junio de 2018, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. **solicita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización para la Modificación de Nomenclatura de la vialidad denominada "Avenida de los Beatos" y a la cual pretenden denominar como "Avenida El Campanario Norte", ubicada en la fracción 2, resultante de la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima en la Delegación Villa Cayetano Rubio de ésta Ciudad, en base a lo cual requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales. Asimismo se otorga a los señores Ing. Luis Miguel Rivas López, Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

2. Mediante Escritura Pública número 30,305 de fecha 18 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004 y 00528737/0002, todos de fecha 27 de abril de 2016; se protocoliza el contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, que celebran de una parte, las sociedad mercantiles denominadas Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., Inmobiliaria M Cúbica, S.A. de C.V., Lomas Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C.V. y por otra parte el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero sobre los predios identificados como Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

3. Mediante Escritura 30,855 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el otorgamiento de Poder Especial a favor de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., que otorga el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551.

4. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante la Licencia FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, emitió la subdivisión de un predio con una superficie total de 418,769.261 m2 ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, resultando las 2 fracciones con las siguientes superficies: fracción 1: 402,494.234 m2 y **fracción 2: 16,275.027 m2**, siendo ésta última donde se desarrolla la vialidad a reconocer.

5. Mediante Escritura Pública 33,434 de fecha 23 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00559580/0001 y 00559581/0001 ambos de fecha 18 de abril de 2017, se protocoliza el oficio de Licencia de Subdivisión FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, para un predio con una superficie total de 418,769.261 m2 ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, resultando 2 fracciones con las siguientes superficies: fracción 1: 402,494.234 m2 y **fracción 2: 16,275.027 m2**, siendo ésta última donde se desarrolla la vialidad a reconocer.

6. Mediante Escritura Pública 33,434 de fecha 23 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00559580/0001 y 00559581/0001 ambos de fecha 18 de abril de 2017, se protocoliza el oficio de Licencia de Subdivisión FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, para un predio con una superficie total de 418,769.261 m2 ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, resultando 2 fracciones con las siguientes superficies: fracción 1: 402,494.234 m2 y fracción 2: 16,275.027 m2, siendo ésta última donde se desarrolla la vialidad a reconocer.

7. Por Acuerdo de fecha 9 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, se otorga el Reconocimiento Jurídico como vía pública y se autoriza la nomenclatura de la vialidad denominada "Avenida de los Beatos", ubicada en la fracción 2: con superficie de 16,275.027 m2, de las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. Mediante Escritura Pública 34,503 de fecha 2 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00559581/0002 y 00559581/0003 ambos de fecha 28 de agosto de 2017, se protocoliza el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, de fecha 9 de mayo de 2017 mediante el cual se otorga el Reconocimiento Jurídico como vía pública y autorización de la nomenclatura de la vialidad denominada "Avenida de los Beatos", ubicada en la fracción 2: con superficie de 16,275.027 m2, de las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

9. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, de fecha 9 de mayo de 2017 mediante el cual se otorga el Reconocimiento Jurídico como vía pública y autorización de la nomenclatura de la vialidad denominada "Avenida de los Beatos", ubicada en la fracción 2: con superficie de 16,275.027 m2, de las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta la siguiente documentación:

- En cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo, el promotor presenta: Comprobante de pago número Z-2973723, de fecha 05 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$6,898.00 (Seis mil ochocientos noventa y ocho pesos 00/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de vialidad Avenida de los Beatos.
- En cumplimiento al Acuerdo QUINTO del Acuerdo, el promotor presenta: Comprobante de pago número Z-2973724, de fecha 05 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$1,884.00 (Un mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 00/100 M. N.), por concepto de Derechos de Técnico de Reconocimiento Vial y Nomenclatura Avenida de los Beatos.
- En cumplimiento al Acuerdo SÉPTIMO del Acuerdo, el promotor presenta: planos de autorización, sellados y firmados por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- En cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo, el promotor presenta: planos de aprobación del proyecto de fecha 02 de octubre de 2017, sellados y firmados por la Comisión Estatal de Aguas.
- En cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo; el promotor presenta planos de aprobación del proyecto y escrito de fecha 21 de septiembre de 2017, sellados y firmados por la Comisión Federal de Electricidad.
- En cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo, el promotor presenta: Publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 27 de junio de 2017, Año II, No. 44 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el TOMO CL de fecha 7 de julio de 2017 No. 43 y TOMO CL de fecha 21 de julio de 2017 No. 48.

10. Mediante Escritura Pública 35,917 de fecha 29 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio inmobiliario 00559581/0004 de fecha 13 de marzo de 2018, se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad a título gratuito en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551 en favor del Municipio de Querétaro, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 16,275.027 m2, correspondiente a la sección de vialidad en comento.

11. En lo que se refiere a la modificación de nomenclatura la vialidad, tiene como objeto dar mayor identidad a la zona donde se ubica, facilitando su identificación a través de la vialidad, misma que da acceso a los Fraccionamientos Lomas del Campanario Norte y Hacienda El Campanario, a la que se incorporarán desarrollos en proyecto en parcelas del ejido La Purísima, con conexión vial al norte hacia el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, la cual sirve además para la distribución del tráfico local en una zona de inminente crecimiento, a través de la modernización de las vías de comunicación.

12. Referente al Cambio de Nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad denominada actualmente como **Avenida de los Beatos**, ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta la siguiente propuesta, misma que se indica en el plano anexo es la siguiente:

- **Avenida El Campanario Norte.**

13. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en la nomenclatura de vialidades del municipio, por lo que se considera factible el cambio de nomenclatura, como a continuación se indica:

- **Avenida El Campanario Norte.**

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

AVENIDA EL CAMPANARIO NORTE				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 663.34	\$ 66.09	
AVENIDA EL CAMPANARIO NORTE	1,113.506	\$7,296.72	\$66.09	\$7,362.81
TOTAL				\$7,362.81

(Siete Mil Trescientos Sesenta y Dos pesos 81/100 M.N.)

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura y denominación de la vialidad, la cantidad de **\$2,011.78** (Dos Mil Once Pesos 78/100 m.n.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN.

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir **el Cambio de Nomenclatura de la vialidad actualmente denominada “Avenida de los Beatos”, para denominarse como “Avenida El Campanario Norte”,** ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, conforme al trazo señalado en plano anexo.
2. Derivado de lo anterior, y 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 Nomenclatura, la siguiente cantidad:

AVENIDA EL CAMPANARIO NORTE				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 663.34	\$ 66.09	
AVENIDA EL CAMPANARIO NORTE	1,113.506	\$7,296.72	\$66.09	\$7,362.81
TOTAL				\$7,362.81

(Siete Mil Trescientos Sesenta y Dos pesos 81/100 M.N.)

3. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Secretaría de Obras Públicas municipal, deberá instalar las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Movilidad.
4. 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 a la Asignación de Nomenclatura y denominación de la vialidad, la cantidad de **\$2,011.78** (Dos Mil Once Pesos 78/100 m.n.)
5. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Lo anterior con fundamento en el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

ACUERDA

PRIMERO. Se OTORGA al Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. **el Cambio de Nomenclatura de la vialidad actualmente denominada “Avenida de los Beatos”, para denominarse como “Avenida El Campanario Norte”,** ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 8 del Dictamen Técnico del presente.

SEGUNDO. Las obras faltantes de habilitar deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de un año a partir de la fecha del Acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la presente autorización quedará sin efecto, debiendo solicitar su renovación. Por lo anterior la dotación de servicios de infraestructura urbana y servicios que requieran para el desarrollo del proyecto a desarrollar en el predio colindante al sur, serán proporcionados por parte del solicitante, no existiendo ninguna obligación adicional por parte del municipio en proporcionarlos.

TERCERO. Se OTORGA al Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. la Autorización **del Cambio de Nomenclatura de la vialidad ahora conocida como “Avenida de los Beatos” y la cual pretenden denominar “Avenida El Campanario Norte”,** ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, para quedar conforme a lo establecido en los considerandos número 10 y 11 del Dictamen Técnico y 2 y 3 de los Resolutivos del dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. Derivado de lo anterior, y 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 Nomenclatura, la siguiente cantidad:

AVENIDA EL CAMPANARIO NORTE				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 663.34	\$ 66.09	
AVENIDA EL CAMPANARIO NORTE	1,113.506	\$7,296.72	\$66.09	\$7,362.81
TOTAL				\$7,362.81

(Siete Mil Trescientos Sesenta y Dos pesos 81/100 M.N.)

QUINTO. 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 a la Asignación de Nomenclatura y denominación de la vialidad, la cantidad de **\$2,011.78** (Dos Mil Once Pesos 78/100 m.n.)

SEXTO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las fracciones a las que dará acceso la vialidad, las cuales para su desarrollo deberán de dotar de los servicios necesarios de infraestructura o que requiere para su correcto funcionamiento, así como contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. La presente resolución se expide de conformidad a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del día 1 de julio de 2012.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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 Gobierno del Estado, con costo al promotor y una vez realizado lo anterior, remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento a lo señalado en el 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, a la Oficina del Abogado General, al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

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 la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización para 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), del Acuerdo de Cabildo de mérito.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 26 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 21 de agosto de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de las Obras de urbanización al Municipio de Querétaro, de las etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 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; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 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 PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 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 artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. José Lecona García, Representante Legal de “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V., solicita se emita estudio técnico relativo a la **Autorización Definitiva y Entrega - Recepción** al Municipio, de las Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 42/DEG.

6. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública mediante escritura 39,679 de fecha 22 de febrero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio inmobiliario 215285/0002 de fecha 6 de septiembre de 2006 en la que se protocoliza la adquisición a su favor de una fracción con superficie de 116,368.755 m², ubicada en la zona denominada Centro Norte, de la Delegación Municipal Epigmenio González.

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Ing. José Lecona García, Representante Legal de “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2379/2017 de fecha 16 de noviembre de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada.

8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/FC/0978/2018 de fecha 10 de julio de 2018, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico bajo el número de Folio ET-F/006/18 de fecha 10 de julio, respecto de la Entrega - Recepción al Municipio, de las Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 19 de diciembre de 2017, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; el Ing. José Lecona García, Representante Legal de “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V., solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio, de las Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
2. Mediante escritura 2,950 de fecha 10 de abril del año 2000, pasada ante la fe del Lic. Miguel Calzada Mercado, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 34 de esta demarcación notarial, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil número 6963/1 de fecha 18 de enero de 2001, se formaliza la constitución de una sociedad anónima de capital variable, denominada “Inmobiliaria Cordillera” S.A. de C.V., de igual manera se establece en el mismo documento que se designa como administrador único de la sociedad al Lic. Luis Alfonso García Alcocer, a quien se le otorgan las facultades que corresponde a un apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, otorgar y revocar poderes generales y especiales, otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito a nombre de su representada.
3. La empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V., acredita ser propietaria del predio en el que se desarrolla el fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén” mediante escritura 39,679 de fecha 22 de febrero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que se protocoliza la adquisición a su favor de una fracción con superficie de 116,368.755 m², ubicada en la zona denominada Centro Norte, de la Delegación Municipal Epigmenio González.
4. Mediante Escritura Pública No. 25,470 de fecha 10 de noviembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria No. 35 de esta Demarcación notarial, mediante la cual la empresa Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, otorga y confiere poder especial al Ing. José Lecona García, para actos de administración y dominio.
5. Mediante Escritura Pública No. 40,971 de fecha 7 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria No. 35 de esta Demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario no. 30721, se hace constar la comparecencia de la empresa Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, otorga y confiere poder a favor de los señores Hilda García Jimeno Alcocer y José Lecona García.
6. Mediante Dictamen de Uso de Suelo No. 2006-6741 de fecha 10 de octubre de 2006, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, se autorizó el uso de suelo habitacional para ubicar un desarrollo habitacional, comercial y de servicios en el predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González, con superficie de 111,368.7260 m².

7. Mediante oficio con folio No. VE/1302/2008 de fecha 13 de octubre de 2006, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para 50 viviendas, para la "Fracción 8 Sección B" del polígono ubicado en calle en proyecto s/n, Col. San Pedrito Peñuelas del Municipio de Querétaro, para el desarrollo denominado Puerta de Belén.
8. Mediante oficio con folio No. VE/1497/2008 de fecha 15 de diciembre de 2006, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para 50 viviendas, para la "Fracción 8 Sección B" del polígono en calle en proyecto s/n, Col. San Pedrito Peñuelas del Municipio de Querétaro, para el desarrollo denominado Puerta de Belén.
9. Mediante oficio con folio No. VE/082/2008 de fecha 19 de enero de 2007, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para 100 viviendas, para la "Fracción 8 Sección B" del polígono en calle en proyecto s/n, Col. San Pedrito Peñuelas del Municipio de Querétaro, para el desarrollo denominado Puerta de Belén.
10. Mediante oficio con folio No. VE/0856/2008 de fecha 7 de agosto de 2007, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para 47 viviendas, para la "Fracción 8 Sección B" del polígono en calle en proyecto s/n, Col. San Pedrito Peñuelas del Municipio de Querétaro, para el desarrollo denominado Puerta de Belén. Con base en las factibilidades emitidas, el fraccionamiento Puerta de Belén cuenta con la factibilidad de servicio de agua potable para un total de 247 viviendas.
11. Mediante oficio DDU/DU/7626/2007 de fecha 19 de diciembre de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de Lotificación del fraccionamiento denominado "Puerta de Belén", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
12. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio con folio No. 125/08 de fecha 8 de febrero de 2008, emite la factibilidad de otorgamiento de servicio de energía eléctrica, al fraccionamiento "Puerta de Belén", ubicado en Avenida Cerro del Sombrero esquina Calzada de Belén, en la Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro.
13. Mediante número de aprobación F233/2008 de fecha 5 de mayo del año 2008, la Comisión Federal de Electricidad emite la aprobación de la red eléctrica de distribución subterránea para la 1ª Etapa del fraccionamiento denominado "Puerta de Belén" propiedad de Inmobiliaria Cordillera S.A. de C.V.
14. Mediante oficio SEDESU/SSMA/0313/2008, de fecha 6 de mayo de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa Inmobiliaria Cordillera S.A. de C.V. para 247 unidades habitacionales, las 13 unidades restantes serán autorizadas una vez que se cuente con el oficio de factibilidad que garantice que se cuenta con la disponibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y drenaje pluvial emitido por la Comisión Estatal de Aguas.
15. Mediante oficio No. SSPM/DAA/ALU/297/2008, de fecha 14 de mayo del año 2008, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado "Puerta de Belén", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
16. Mediante oficio DDU/DU/3002/2008 de fecha 28 de mayo de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorgó la Factibilidad de Impacto Vial del fraccionamiento Puerta de Belén, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, según oficio de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal con folio SSPM/DT/IT/1108/2008 de fecha 29 de abril de 2008.
17. La Comisión Estatal de Aguas Otorgó la autorización a los proyectos de Agua Potable, Redes de Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial del fraccionamiento "Puerta de Belén", con número de registro QR-046-06-D el día 6 de junio de 2008.
18. La Dirección Municipal de Catastro emitió el deslinde catastral con folio DMC2008106 de fecha 7 de Agosto del año 2008, el cual ampara una superficie de 107,598.853 m², para el predio ubicado en Av. Cerro del Sombrero s/n, del desarrollo Centro Norte.

19. Mediante oficio DDU/COPU/FC/5002/2008 de fecha 13 de agosto del año 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Relotificación del fraccionamiento, debido a la modificación de las superficies de la 1ª y 2ª etapa, sin incrementar la densidad de población autorizada.
20. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de septiembre del año 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la autorización relativa a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y la Nomenclatura para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Puerta de Belén", Delegación Municipal Epigmenio González.
21. Mediante escritura pública número 26,477 de fecha 12 de febrero del año 2010, pendiente de presentar su inscripción en el registro público de la propiedad de esta ciudad, se protocoliza:
- Acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 9 de septiembre de 2008, mediante el cual se aprobó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª. Etapa y Autorización de Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Puerta de Belén", Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
 - Plano Autorizado por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, con fecha 13 de agosto del año 2008, relativo a la Lotificación de la 1ª. Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Puerta de Belén", Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
 - Plano Certificado por la Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 6 de noviembre del año 2009, relativo a la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Puerta de Belén", Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
22. El promotor presenta el oficio SSPM/DT/IT/3282/09 de fecha 28 de septiembre de 2009, mediante el cual la Dirección de Tránsito Municipal otorga la liberación del Dictamen de Impacto Vial emitido mediante oficio SSPM/DT/IT/1108/2008.
23. El promotor presenta la Escritura Pública Número 26,478 de fecha 12 de febrero del año 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 00358149/0001, 00358215/0001, 00358332/0001, 00358341/0001 y 00358358/0001 el día 7 de septiembre del año 2010, mediante la cual se formaliza la donación a título gratuito que otorga la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Cordillera", S. A. de C. V., en su carácter de donante a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 5,547.165 m² por concepto de donación para equipamiento urbano, ubicada en diversos predios al interior de fraccionamiento, así como una superficie de 22,714.202 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento denominado "Puerta de Belén".
24. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 21 de julio del año 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Autorización para Venta Provisional de Lotes de la 1ª. Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado "Puerta de Belén", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
25. La Dirección Municipal de Catastro, emitió el deslinde catastral con folio DMC2013024 de fecha 17 de Mayo del año 2013, avalando una superficie de 2,287.418 m², para el predio ubicado en Av. Cerro del Sombrero s/n, del desarrollo Centro Norte, identificado con la clave catastral 14 01 001 31 742 011, colindante con el predio en que se desarrolla el fraccionamiento Puerta de Belén.
26. La Dirección de Desarrollo Urbano emite fusión del predio referido en el punto anterior, con el predio que comprende el fraccionamiento Puerta de Belén, mediante folio FUS201300218 de fecha 4 de Junio del año 2013, amparando una superficie total de 109,886.271 m².
27. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/1709/2013, de fecha 10 de Junio del año 2013, emitió el resello de los planos relativos al proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado "Puerta de Belén", cuya autorización fue otorgada mediante oficio DDU/CPU/3568/2010, de fecha 6 de septiembre del año 2010.
28. Mediante oficio con folio VE/1531/2013 de fecha 14 de junio del año 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad condicionada de otorgamiento del servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas, para la "Fracción 8 Sección B" del polígono ubicado en calle en proyecto s/n, Col. San Pedrito Peñuelas del Municipio de Querétaro, para el desarrollo denominado Puerta de Belén.
29. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/2116/2013, de fecha 11 de Julio del año 2013, emitió la factibilidad del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular "Puerta de Belén", ubicado en la

Delegación Municipal Epigmenio González, debido a un ajuste en la superficie total del predio, resultante de la fusión No. 218/2013 referida en el punto 27, así como de los Deslindes Catastrales con folio No. DMC2008106 de fecha 7 de Agosto del año 2008 y folio No. DMC2013024 de fecha 17 de Mayo de 2013, sin rebasar la densidad de población autorizada, para su desarrollo en cuatro etapas (Etapas 1, 2, 3 y 4 también identificadas como 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Etapas).

30. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de septiembre del año 2013, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén” y la Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, de la 1ª Etapa del fraccionamiento, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta Ciudad.
31. Mediante oficio DDU/COU/FC/3454/2013 de fecha 4 de noviembre del año 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la modificación de la fusión FUS201300218 de fecha 4 de junio del año 2013, debido a que en el deslinde con DMC2008106 de fecha 7 de agosto del año 2008, emitido por la Dirección de Catastro, no fue considerada la superficie de la sección vial denominada Avenida Cerro del Sombreroete, misma que forma parte del fraccionamiento, tomando como validas las medidas y colindancias del predio que dio origen al fraccionamiento y las del predio que se fusiona referidas en el Deslinde Catastral con folio No. DMC2013024 de fecha 17 de mayo del año 2013, amparando una superficie total de 113,655.144m2.
32. Derivado de lo anterior se modifican los cuadros generales de superficie del fraccionamiento de tipo popular “Puerta de Belén”, autorizados en la relotificación de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 3 de septiembre del año 2013, en la cual se consideraba una superficie de 109,889.27 m2. dentro de la cual y de acuerdo con el antecedente anterior, no se tomó en cuenta la superficie de la sección de la vialidad denominada Cerro del Sombreroete, por lo anterior se toman como base los datos referidos en plano de la relotificación emitida en oficio DDU/COU/FC/1709/2013, para que la modificación del mismo sin rebasar la densidad de población autorizada, para su desarrollo en cuatro etapas (Etapas 1, 2, 3 y 4 también identificadas como 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Etapas).

De lo anterior se hace notar que Etapa 1 del fraccionamiento “Puerta Belén”, contiene la sección de vialidad correspondiente a la calle Praxides Guerrero, que da acceso a los lotes que comprenden la Etapa 2 del desarrollo, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que no requieren de una licencia de ejecución de obras de urbanización para la Etapa 2, al no contar con superficie para vialidad en dicha etapa.

33. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 doce de noviembre de 2013 el H Ayuntamiento de Querétaro autorizo la Modificación a la Relotificación aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 3 de septiembre de 2013 y la Autorización de Venta Provisional de Lotes para la 2ª Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
34. Mediante escritura pública número 40,082 de fecha 22 de noviembre del año 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria No. 35 de esta Demarcación notarial: instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad bajo los folios inmobiliarios 00357816/0485, 00357817/0005, 00477609/0002, 00477610/0002, así mismo los folios 00477725/0001 al 04477745/0001, mediante la cual la empresa Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, hace constar la protocolización de los documentos:
 - A. Acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 12 doce de noviembre de 2013, mediante el cual se Autorizó la Modificación a la Relotificación aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 3 de septiembre de 2013 y la Autorización de Venta Provisional de Lotes para la 2ª Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
 - B. Plano autorizado de fecha 6 de noviembre de 2013, relativo a la Modificación de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
35. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normatividad bajo la que se autorizó el desarrollo, el promotor presenta la escritura pública número 40,955 de fecha 5 de mayo del año 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria No. 35 de esta Demarcación notarial; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00488064/0001, 00488065/0001 00488066/0001, 00488067/0001, 00488068/0001 de fecha 5 de mayo de 2014; mediante la cual se hace constar la formalización de la donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las áreas por Concepto de Donación para Equipamiento Urbano, así como de áreas Verdes del Fraccionamiento de Tipo Popular Denominado “Puerta

de Belén” Etapas 3 y 4, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad que otorga la empresa Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, en su carácter de Donante, a favor del Municipio de Querétaro, éste en su carácter de Donatario, debidamente representado por su Síndico Municipal el señor Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales; superficies que se relacionan a continuación:

- Una superficie de 5,589.655 m², por concepto de área verde.
- Una superficie de 1966.647 m², por concepto de equipamiento.
- Una superficie de 16,509.718 m² por concepto de vialidades.

36. La Comisión Federal de Electricidad con fecha del 22 de noviembre del año 2013, con número de aprobación del folio 44513/2013 aprueba el proyecto de red eléctrica para las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en Boulevard la Nación s/n, colonia centro norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro.
37. La Dirección de Aseo y Alumbrado público perteneciente a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio número SSPM/DAAP/2610/2013, de fecha 10 de Diciembre del año 2013 Autoriza el proyecto de Alumbrado Público para las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicados en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
38. Mediante oficio SEDESU/SSMA/0032/2014, de fecha 28 de enero del año 2014, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa Inmobiliaria Cordillera S.A. de C.V., para 144 viviendas y 23 lotes comerciales, más las 50 viviendas previamente autorizadas, quedando un subtotal de 194 viviendas y 23 lotes comerciales, de un total de 282 viviendas y 24 lotes comerciales.
39. La Comisión Estatal de Aguas, aprueba los proyectos de Agua Potable, Red de Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial para las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento “Puerta de Belén”, con número de expediente QR-046-06-D el día 11 de febrero del año 2014.
40. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, identificado con el No. de Expediente 009/14 de fecha 9 de abril de 2014, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las Etapas 3 y 4, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
41. Mediante escritura pública número 41,041 de fecha 14 de mayo del año 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria No. 35 de esta Demarcación notarial, la empresa Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, hace constar la protocolización de los siguientes documentos:
 - I. Acuerdo expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de fecha 9 de abril de 2014, mediante el cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura, correspondiente a las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
 - II. Plano autorizado con fecha 9 de abril de 2014, relativo de Ejecución de Obras de Urbanización correspondiente a las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
 - III. Plano autorizado con fecha 9 de abril de 2014, relativo a la Nomenclatura correspondiente a las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
42. Mediante Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, se emite la Autorización para la venta provisional de lotes de las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.
43. Mediante escritura pública número 41,411 de fecha 25 de junio del 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria No. 35 de esta Demarcación notarial, mediante la cual la empresa Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, hace constar la protocolización del Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo del Ayuntamiento de Municipio de Querétaro, de fecha 10 de junio de 2014 relativo a la

Autorización para la venta provisional de lotes de las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en esta ciudad.

44. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento “Puerta de Belén”, de fecha 07 de marzo de 2015, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica Fase Práxedis, correspondiente a 21 viviendas: del lote 001 al 021 (Mz-04 L66 al Mz-04 L46), correspondientes a la Etapa 2, por parte de la empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V.
45. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento “Puerta de Belén”, de fecha 5 de agosto de 2015, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de la Etapa 3 correspondientes a 48 viviendas del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V.
46. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento “Puerta de Belén”, de fecha 5 de agosto de 2015, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de la Etapa 4, 1ra. Entrega (denominada 4ª) correspondientes a 99 viviendas del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V.
47. Mediante oficio DGAOT/136/2016, de fecha 17 de marzo de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, hace llegar el dictamen técnico de validación de la Red de Drenaje Pluvial de la Avenida Eurípides, del Desarrollo “Puerta de Belén”.
48. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Entrega del fraccionamiento “Puerta de Belén”, de fecha 9 de noviembre de 2016, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica, Entrega 4B, comprendida por un total de 74 lotes del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V.
49. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Entrega del fraccionamiento “Puerta de Belén”, de fecha 28 de noviembre de 2016, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica, Entrega 4C, comprendida por un total de 40 lotes del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V.
50. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/4261/2016 el día 23 de noviembre de 2016, se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento “Puerta de Belén”, para la Etapa 2 cuenta con una superficie vendible superior al 60%; para las Etapa 3 y 4 cuenta con una superficie vendible enajenada del 100.00% y 98.36%.
51. El promotor presenta el oficio SEMOV/1690/2016 de fecha 27 de julio de 2017, mediante el cual la Secretaría de Movilidad otorga la actualización de los avances de las medidas de mitigación según el oficio SSPM/1100/DGM/IV/2013, respecto a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios, denominado “Fraccionamiento Puerta de Belén 2ª, 3ª y 4ª Etapas”.
52. El promotor presenta el oficio SEMOV/1691/2017 de fecha 27 de julio de 2017, mediante el cual la Secretaría de Movilidad otorga el cumplimiento a las acciones de mitigación indicadas en los oficios SSPMDT/IT/1108/2008 y SSPM/1100/DGM/IV/2013.
53. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 02 de julio de 2014, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Frac. “Puerta de Belén Etapas 3 y 4”, Primera Entrega.
54. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 02 de julio de 2014, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Frac. “Puerta de Belén Etapas 3 y 4”, Transformador T-1.
55. Mediante oficio SSPM/DAAP/0052/2017, de fecha 02 de febrero de 2017, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Dictamen para el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado “Puerta de Belén”, Segunda Etapa.

56. Mediante oficio SSPM/DAAP/0053/2017, de fecha 02 de febrero de 2017, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Dictamen para el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado “Puerta de Belén”, Tercera y Cuarta Etapa.
57. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/447/2017, de fecha 5 de septiembre de 2017, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado “Puerta de Belén”, Etapa 4, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad.
58. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/513/2017, de fecha 5 de octubre de 2017, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado “Puerta de Belén”, Etapa 3, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad.
59. Mediante escritura pública número 1,155 de fecha 15 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaría Pública número 36 de esta Demarcación notarial, a efecto de protocolizar el acta de la primera Asamblea General Ordinaria del Fraccionamiento “Puertas de Belén”, representada por el C. Octavio Abraham Morales Gutiérrez, como Presidente del Comité de Colonos, la C. Patricia Salvidar Sánchez como Secretario y la C. Amanda Berenice Pereda Torres como Tesorero del Comité de Colonos.
60. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/LU/0330/2018 de fecha 23 de enero de 2018, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual hace constar el reporte de lotes construidos, de acuerdo a los Certificados de Terminación de Obra correspondientes al Fraccionamiento “Puerta de Belén”, Etapas 2, 3 y 4, ubicado en Boulevard la Nación s/n, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conteniendo 391 viviendas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo Sexto transitorio del Código Urbano del Estado de Querétaro.
61. El fraccionador presenta escrito de fecha 8 de febrero de 2018, firmada por el C. Octavio Abraham Morales Gutiérrez, Presidente del Comité de Colonos de Puerta Belén II, donde manifiesta que no existe inconveniente por parte del comité de Colonos para que la inmobiliaria lleve a buen término el proceso de entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento Puerta de Belén etapas 2, 3 y 4.
62. Con fecha 30 de agosto de 2017, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo popular denominado Puerta de Belén, Etapas 2, 3 y 4, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC. Francisco Rodolfo Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de Servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Ing. Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial adscrito a la Secretaría de Movilidad, así como la Lic. Yareli Iturbero Hernández, Jefa del Departamento de Administración de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración; mediante la cual se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
63. Mediante oficio SEMOV/DO/2018/1692, de fecha 4 de julio de 2018, la Dirección de Operaciones adscrita a la Secretaría de Movilidad, en referencia al estado actual de la infraestructura del Fraccionamiento “Puerta de Belén”, informa que la Etapa 2 queda fuera de revisión por no incluir obras de urbanización, y en lo que respecta a las Etapas 3 y 4, no existe inconveniente en otorgar el visto bueno para el trámite de recepción de dicho fraccionamiento, en virtud que cuenta con la infraestructura necesaria y en óptimas condiciones en temas de Movilidad.
64. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/3085/2018 de fecha 04 de julio de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización de la Etapa 3 y Etapa 4 del fraccionamiento denominado Puerta de Belén.

65. 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 por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Puerta de Belén Etapa 2”, la cantidad de **\$3,519.802.**
66. 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 por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Puerta de Belén Etapa 3”, la cantidad de **\$3,519.802.**
67. 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 por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Puerta de Belén Etapa 4”, la cantidad de **\$3,519.802.**

OPINIÓN TÉCNICA.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera FACTIBLE, la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento “Puerta de Belén” al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$367,640.86** (Trescientos sesenta y siete mil seiscientos cuarenta pesos 86/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 3, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$1,074,692.27** (Un millón setenta y cuatro mil seiscientos noventa y dos pesos 27/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 4, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Puertas de Belén en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaria de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

De igual manera, para cumplir como 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 Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento “Puerta de Belén”, las cantidades señaladas en los considerandos 64, 65 y 66 del presente estudio.

El Presente se emite con Fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 Fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 3, 10 Fracción V, 95 Fracción VI, artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, Artículos 1°, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado.”

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, 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/5662/2018 de fecha 15 de agosto de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone::

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

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

10. 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 al Estudio técnico con número de folio ET-F/006/18 de fecha 10 de julio del año en curso, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega - Recepción de las Obras de urbanización al Municipio de Querétaro, de las etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica y acta correspondiente a la línea de conducción de agua potable del Fraccionamiento, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mismas que son referidas en los antecedentes 44, 45, 46, 53, 54, 55, 56, del Estudio Técnico ET-F/006/18; asimismo el antecedente 63 del mismo, refiere que con fecha 30 de agosto de 2017 se levantó el acta circunstanciada de Inspección General las Obras de Urbanización y Servicios del Fraccionamiento...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de agosto de 2018, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 43 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la Entrega - Recepción de las Obras de urbanización al Municipio de Querétaro, de las etapas 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puerta de Belén”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de conformidad con lo señalado el Estudio Técnico ET-F/006/18, referida en el Considerando 8 ocho del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Persona Moral denominada, “Inmobiliaria Cordillera”, S.A. de C.V., deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- A) Deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Puerta de Belén Etapa 2”, la cantidad de **\$3,519.802.** de conformidad con señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.
- B) Deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Puerta de Belén Etapa 3”, la cantidad de **\$3,519.802,** de conformidad con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.
- C) Deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Puerta de Belén Etapa 4”, la cantidad de **\$3,519.802,** de conformidad con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.
- D) Deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida

por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$367,640.86** (Trescientos sesenta y siete mil seiscientos cuarenta pesos 86/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 3, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

- E)** Deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$1,074,692.27** (Un millón setenta y cuatro mil seiscientos noventa y dos pesos 27/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 4, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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 a la solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, Dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El incumplimiento por parte del solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

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 Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada "Inmobiliaria Cordillera", S.A. de C.V".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 22 VEINTIDOS DE AGOSTO 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”.