

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

18 de Septiembre de 2018 · Año III · No. 76 Tomo II

ÍNDICE

- 3 Fe de Erratas del Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, mismo que fuera aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 05 de diciembre de 2017.
- 4 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.
- 15 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada “BOCA DE MINA I”, ubicada en 1ª Cerrada de Peña de Bernal número 999, Fracción 2, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS”.
- 21 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada “BOCA DE MINA II”, ubicada en Peña de Bernal número 5131, Fracción 1, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS”.
- 27 Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Misión La Joya I, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 38 Venta provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Residencial como “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.
- 45 Ratificación de la Autorización para la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 60 Autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de 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 la 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.
- 66 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS); Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 14 01 001 22 152 999, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.
- 71 Acuerdo relativo a la solicitud de autorización del incremento de densidad de 150 hab/ha a 265 hab/ha para el predio conformado por los lotes 7 y 6 de la Manzana 1 ubicados en la Avenida Monte Sinaí en el Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano.
- 82 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para los predios identificados con claves catastrales 14 01 001 17 566 022 y 14 01 001 17 566 023, ubicados en calle Plaza del Carmen, Colonia Plazas del Sol 2da Sección, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.



Fe de Erratas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, incisos a) y c) del Reglamento de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se realiza la presente Fe de Erratas del Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Privada 5 de Febrero, Colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 140100125004128, Delegación Municipal Centro Histórico, mismo que fuera aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 05 de diciembre de 2017, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro para quedar en los términos siguientes:

CONSIDERANDO 12

“... ANTECEDENTES:

NUMERAL 6.

DICE:

6. 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo **007/0002** de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con un Uso de Suelo de Industria Ligera (IL).

DEBE DECIR:

6. 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 007/0002 de fecha 22 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).

Por lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro y 21 inciso e) del Reglamento de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se instruye la publicación del presente por una sola ocasión, en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, así como por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga, ambas publicaciones a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación y en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

Igualmente la rectificación deberá de notificarse a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Delegación Municipal de Centro Histórico y al C. José Ángel Martínez Arreguin.

ATENTAMENTE
“Ciudad de Todos”

LIC. 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,

CERTIFICO

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

CONSIDERANDO

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 Notaría 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 Notaría 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 Sombrerete, 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 Sombrerete, 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 Notaría 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 Notaría 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 Secretaria 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:

“...ACUERDO

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 Puerta 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 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 Epigmenio González 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la C. María Soledad Ortiz Galván, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Desarrolladora de Espacios Estructurales del Bajío, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada “**BOCA DE MINA I**”, ubicada en 1ª Cerrada de Peña de Bernal número 999, Fracción 2, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 84,257 de fecha 8 de enero de 2014, pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00247738/0008 de fecha 11 de marzo de 2016, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número 4, de la Manzana 1, Segunda Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominad Residencial El Refugio, ubicado en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 7,607.16 m², en la cual la persona moral denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, vende a favor de la persona moral denominada Desarrolladora de Espacios Estructurales del Bajío, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por la señora María Soledad Ortiz Galván, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 84,099 de fecha 10 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, se hizo constar a solicitud de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, la subdivisión del inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número 4, de la Manzana 1, Segunda Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Residencial El Refugio, ubicado en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., de la cual se desprende el inmueble identificado como: la Fracción 2 resultante de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número 4, de la Manzana 1, Segunda Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Residencial El Refugio, con una superficie de 3,803.58 m²

3. Mediante Escritura Pública número 43,979 de fecha 13 de agosto de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Isabel J.V. Rojas de Icaza, Notaría Pública número 27, de la demarcación Notarial de Naucalpan de Juárez, Estado de México, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Pachuca en el Folio Mercantil Electrónico número 14156*11, de fecha 01 de octubre de 2013; compareciendo Amelia Galván Fernández, también conocida como Amelia Galván de Ortiz y Amelia Galván Fernández de Ortiz, María Soledad Ortiz Galván y Mónica Ortiz Galván, quienes celebran un contrato de Constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable denominada Desarrolladora de Espacios Estructurales del Bajío, S.A. de C.V., asimismo los socios

fundadores acuerdan que la Sociedad sea administrada por un Administrador Único y para tal efecto se designa a la señora María Soledad Ortíz Galván.

4. La empresa Residencial El Refugio, en su carácter de organismo operador para la prestaciones de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento, en virtud de oficio VE/1797/2015 expedido por la Comisión Estatal de Aguas, Representada por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, emite escrito de fecha 07 de abril de 2016, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada Desarrolladora de Espacios Estructurales del Bajío, S.A. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Fracción 2, resultante de la Subdivisión del Lote 4, de la Manzana 1, Segunda Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201604358** autorizado en fecha 14 de junio de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en 1ª Cerrada de Peña de Bernal sin número, Fracción 2, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,803.58 m², una Unidad Condominal compuesta por: Condominio 1: Cuarenta (40) viviendas y Condominio 2: Doce (12) locales comerciales.

6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1604/2016, de fecha 07 de noviembre de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominal compuesta por: Condominio 1 con cuarenta (40) viviendas y Condominio 2 con doce (12) locales comerciales, localizado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/1028/2016, de fecha 14 de noviembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios comercial (12 locales) denominado Plaza Cuarzo I y Habitacional (40 viviendas) denominado Boca de Mina I, ubicado en el Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, al formar parte del fraccionamiento Residencial El Refugio, del que mediante escritura pública No. 13,264 de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Daclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 35, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real No. 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes, así como del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del citado fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006.

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600102** de fecha 04 de octubre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial, denominada "**BOCA DE MINA I**", ubicada en 1ª. Cerrada de Peña de Bernal sin número, Fracción 2, Manzana 1, Lote 4, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS**".

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

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3271/2017**, de fecha 31 de julio de 2017, emite el **Resello de Planos**, correspondiente a la Autorización de Proyecto en Condominio folio APC201600102 de fecha 04 de octubre de 2016, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada "**BOCA DE MINA I**", ubicada en 1ª Cerrada de Peña de Bernal sin número, Fracción 2, Lote 4, Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS**".

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

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada **“BOCA DE MINA I”**, ubicada en 1ª Cerrada de Peña de Bernal número 999, Fracción 2, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS”**.

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

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la C. María Soledad Ortiz Galván, Representante Legal de la Sociedad denominada Desarrolladora de Espacios Estructurales del Bajío, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada **“BOCA DE MINA I”**, ubicada en 1ª Cerrada de Peña de Bernal número 999, Fracción 2, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 12 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y a la C. María Soledad Ortiz Galván, Representante Legal de la Sociedad denominada Desarrolladora de Espacios Estructurales del Bajío, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 14 DE MAYO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la C. Eduardo José Ortiz Galván, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Constructora Contrato, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada “**BOCA DE MINA II**”, ubicada en Peña de Bernal número 5131, Fracción 1, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 86,767 de fecha 23 de abril de 2014, pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad de Querétaro, bajo el Folio Real número 483094/3, se hace constar la Compraventa con reserva de dominio, que celebra de una parte como vendedor Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y de otra parte como comprador Constructora Contrato, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien adquirió para sí el inmueble identificado Fracción 1 resultante de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número 4, de la Manzana 1, Segunda Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Residencial El Refugio, ubicado en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 3,803.58 m².

2. Mediante Escritura Pública número 86,745 de fecha 12 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00483094/0005 de fecha 21 de abril de 2015, se hace constar la Cancelación de reserva de dominio, que otorga Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, a favor de Constructora Contrato, Sociedad Anónima de Capital Variable, del inmueble identificado Fracción 1 resultante de la subdivisión del lote de terreno marcado con el número 4, de la Manzana 1, Segunda Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Residencial El Refugio, ubicado en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 3,803.58 m².

3. Mediante Escritura Pública número 38,625 de fecha 11 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Jesús Orlando Padilla Becerra, Notario Público Número 30, del Estado de México, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Pachuca, Hidalgo, bajo los folios mercantiles electrónicos número 12230*11 de fecha 12 de mayo de 2009; se hace constar la de Constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable denominada Constructora Contrato, S.A. de C.V., que otorgan los señores Marcos Antonio Nava Ketelhut y Elba Rosa García Núñez.

4. Mediante Escritura Pública número 38,718 de fecha 20 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Jesús Orlando Padilla Becerra, Notario Público Número 30, del Estado de México, se hace otorga el poder general a favor de los señores Eduardo José Ortiz Galván y Eduardo José Ortiz Figueroa.

5. La empresa Residencial El Refugio, en su carácter de organismo operador para la prestaciones de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento, en virtud de oficio VE/1797/2015 expedido por la Comisión Estatal de Aguas, Representada por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, emite escrito de fecha 07 de abril de 2016, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada Constructora Contrato, S.A. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Fracción 1, resultante de la Subdivisión del Lote 4, de la Manzana 1, Segunda Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201604357** autorizado en fecha 21 de junio de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Peña de Bernal sin número, Fracción 1, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,803.58 m², una Unidad Condominal compuesta por: condominio 1: cuarenta (40) viviendas y condominio 2: doce (12) locales comerciales.

7. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1120/2017, de fecha 31 de mayo de 2017, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una unidad Condominal compuesta por: Condominio 1 con cuarenta (40) viviendas y Condominio 2 con doce (12) locales comerciales, localizado en Peña de Bernal, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/1057/2016, de fecha 08 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios comercial (12 locales) denominado Plaza Cuarzo II y Habitacional (40 viviendas) denominado Boca de Mina II, ubicado en el Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, al formar parte del fraccionamiento Residencial El Refugio, del que mediante escritura pública No. 13,264 de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Daclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 35, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real No. 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes, así como del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del citado fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600101** de fecha 24 de noviembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada "**BOCA DE MINA II**", ubicada en Peña de Bernal sin número, Fracción 1, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS**".

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

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3272/2017**, de fecha 31 de julio de 2017, emite el **Resello de Planos**, correspondiente a la Autorización de Proyecto en Condominio folio APC201600101 de fecha 24 de noviembre de 2016, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada "**BOCA DE MINA II**", ubicada en Peña de Bernal sin número, Fracción 1, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS**".

12. De conformidad con el Artículo 226, Inciso VI de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas, para la Unidad Condominal "**BOCA DE MINA II**" solicitada, al formar parte del fraccionamiento El Refugio, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada **“BOCA DE MINA II”**, ubicada en Peña de Bernal número 5131, Fracción 1, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS”**.

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

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Eduardo José Ortiz Galván, Representante Legal de la Sociedad Anónima denominada Constructora Contrato, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada **"BOCA DE MINA II"**, ubicada en Peña de Bernal número 5131, Fracción 1, Lote 4 Manzana 1, Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 12 LOCALES COMERCIALES Y CONDOMINIO B: 40 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al C. Eduardo José Ortiz Galván, Representante Legal de la Sociedad denominada Constructora Contrato, S.A. de C.V

QUERÉTARO, QRO., A 14 DE MAYO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

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 relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Misión La Joya I, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. 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 escritos de fecha 8 de septiembre de 2017 y 31 de mayo de 2018, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal, Lic. Luis Miguel Rivas López, solicita la Entrega – Recepción de la Etapa 1 del fraccionamiento Misión la Joya I, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 055/DJVH F4.
6. El solicitante acredita la legal existencia y debida representación a través de la 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 aprueba la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como Cecsa de Querétaro del Centro, S.A.

de C.V., otorgándose al 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.

7. Que mediante escritura pública número 29,512 de fecha 16 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada "Asociación Colonos Misión la Joya", documento que no se presenta con constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1103/2018 de fecha 8 de junio de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitiera su opinión técnica en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sostenible y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado Misión la Joya I, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. Asimismo, en atención a la solicitud presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1102/2018 de fecha 7 junio de 2018 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada, en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 fracción XIV, del Código Municipal de Estado de Querétaro, 114 y 115 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente antes del 1 de julio de 2012.

10. Que mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/1011/2018, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2018, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico bajo el número de Folio ET-F/007/18, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado Misión la Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, mismo que se cita a continuación:

"...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 31 de mayo de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de "Cecsa de Querétaro del Centro", 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 la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", Etapa 1**, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
2. Mediante escritura pública número 7,012, de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Mercantil número 00002295/0017, de fecha 26 de febrero de 2002; se hace constar la protocolización del Acta levantada en la Asamblea General Ordinaria de fecha 15 de enero del 2002, celebrada por los Accionistas de la persona moral denominada "Serena Recosta", Sociedad Anónima de Capital Variable; Asamblea, en la cual se acordó la modificación de la denominación de "Serena Recosta", Sociedad Anónima de Capital Variable por "CECSA de Querétaro del Centro", Sociedad Anónima de Capital Variable; así como el otorgamiento a favor de los señores Ing. Luis Miguel Rivas López y C. P. Camerino Hernández Gamboa, el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio, para ejercerlos de forma conjunta o individual.
3. Por escritura pública número 7,579 de fecha 07 de noviembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de esta Demarcación Notarial, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 00126877 de fecha 30 de abril de 2003; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte el Ingeniero Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora, y de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en el acto por su apoderado el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora, de la Parcela número 52 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta en el Municipio de Querétaro, misma que cuenta con una superficie de 4-25-15.25 hectáreas.
4. Por escritura pública número 7,580 de fecha 07 de noviembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 130314/2 de fecha 30 de mayo de 2003; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte el Ingeniero Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora, y de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en el acto

por su apoderado el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora, de la Parcela número 46 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta en el Municipio de Querétaro, misma que cuenta con una superficie de 3-69-38.61 hectáreas.

5. La Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante expediente con Folio DT20030103, de fecha 5 de noviembre de 2003, certificó el Deslinde Catastral para la Parcela número 46 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie de 36,938.612 m² y clave catastral 14 01 001 19 790 997.
6. La Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante expediente DT20030104, de fecha 13 de noviembre de 2003, certificó el Deslinde Catastral para la Parcela número 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie de 42,515.250 m² y clave catastral 14 01 001 19 790 998.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3653, de fecha 21 de mayo de 2008, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 185 lotes habitacionales en la Parcela 46 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 36,938.61 m² y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3654, de fecha 21 de mayo de 2008, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 213 lotes habitacionales en la Parcela 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 42,515.25 m² y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
9. Mediante oficio No. P0465/2010 de fecha 14 de junio de 2010, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para la dotación de energía eléctrica para un lote localizado en predio denominado "Misión la Joya", parcelas 45, 46 y 52, del Ejido San Antonio de la Punta.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia de Fusión número 2010-435, de fecha 05 de agosto de 2010, determinó factible la autorización para fusionar las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; con superficies de 36,938.61 m² y 42,515.25 m², conformando un polígono con superficie total de 79,453.86 m².
11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/1202/2011, de fecha 16 de marzo de 2011, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, a desarrollarse en 2 etapas.
12. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2011-4750, de fecha 01 de julio de 2011, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional en Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 79,453.86 m² y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/2616/2011, de fecha 08 de julio de 2011, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo al que denominan "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
14. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2969/2011, de fecha 11 de julio de 2011, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debido a la integración de la superficie de afectación por canal pluvial.
15. El promotor presenta copia de los proyectos de Agua Potable, Solución Pluvial y Alcantarillado Sanitario para el fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", en su Etapa 1, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; aprobado por la Comisión Estatal de Aguas mediante expediente número QR-021-07-D, de fecha 09 de agosto de 2011.
16. El promotor presenta copia de los proyectos de las Redes de Distribución de Media y Baja Tensión Subterránea así como de Alumbrado Público aprobados por la Comisión Federal de Electricidad mediante proyecto número 19452/2011, de fecha 25 de agosto de 2011, para el desarrollo al que denominan "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
17. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/291/2010 de fecha 06 de septiembre de 2011, autorizó en Materia de Impacto Ambiental la procedencia para desarrollar 286 (doscientas ochenta y seis) viviendas en un predio con superficie de 64,218.60 m², ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la

Punta, al cual denominan “Fraccionamiento Misión La Joya I, Etapa 1”, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/079/2012, de fecha 09 de enero de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la disminución del número de viviendas, así como de las Superficies Vendible Habitacional y de Paso Pluvial (CEA), incrementando las Superficies Vendible Comercial y de Servicios, Donación para Área Verde, Reserva del Propietario y Vial.
19. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/144/DTM/IT/2012, de fecha 14 de febrero de 2012, emitió la Aprobación el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento “Misión La Joya I”, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
20. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
21. Para dar cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”; el promotor presenta el cronograma de trabajos respecto a los trabajos de mejoramiento del canal pluvial a cielo abierto que desalojará los escurrimientos pluviales superficiales que genere el fraccionamiento hacia el Dren Cimatarío II, con las especificaciones técnicas contenidas en los planos número DSPMJ_01, SPMJ_01 y DSV_01, aprobados por la Comisión Estatal de Aguas con número de expediente QR-021-07-D.
22. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”, ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, el promotor presenta los siguientes documentos:
 - Oficio número VE/1107/2012, de fecha 20 de marzo de 2012, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, mediante el cual otorga la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas.
 - Oficio número VE/0619/2014, de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, mediante el cual otorga la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 31 viviendas.
23. Para dar cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Misión La Joya I”; el promotor presenta la siguiente documentación:
 - Comprobante de pago número Z-1337853, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$165,539.11 (Ciento sesenta y cinco mil quinientos treinta y nueve pesos 11/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento Misión La Joya I.
 - Comprobante de pago número Z-1337854, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$12,104.90 (Doce mil ciento cuatro pesos 90/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 1 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
 - Comprobante de pago número Z-1337855, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$45,965.08 (Cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y cinco pesos 08/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 2 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
 - Comprobante de pago número Z-1337856, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$546,447.21 (Quinientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y siete pesos 21/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 1 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
 - Comprobante de pago número Z-1337857, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$135,118.93 (Ciento treinta y cinco mil ciento dieciocho pesos 93/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 2 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
24. Para dar cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO SEGUNDO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012,

relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta:

- Comprobante de pago número Z-1337868, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$4,186.53 (Cuatro mil ciento ochenta y seis pesos 53/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- 25.** Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo mediante expediente número 10/12, de fecha de 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 26 de junio de 2012, Año III, No. 68.
- 26.** En relación al Resolutivo 5 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo Exp. 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, se modifica donde indica que el Lote 1 de la Manzana 1, Etapa 1, deberá mantener libre de construcción la franja de 5.00 m ubicada al frente del área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana; para quedar conforme a la siguiente rectificación: ... "El Lote 1 de la Manzana 7, ubicado en la Etapa 1 del fraccionamiento, deberá mantenerse libre de construcción en una franja de 5.00 m ubicada al frente de área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana en cuestión al momento de desarrollar".
- 27.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/2410/2012, de fecha 20 de agosto de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la creación de la Etapa 3 del desarrollo, la eliminación de la superficie vendible Condominal, disminución de superficie vendible comercial y el incremento en las superficies vendible habitacional, donación de área verde, reserva del propietario y vial, modificando la traza urbana, sin rebasar la densidad autorizada.
- 28.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 29.** Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la siguiente documentación:
- Comprobante de pago número Z-65936, de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$90,611.51 (noventa mil seiscientos once pesos 51/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento Misión La Joya I.
 - Comprobante de pago número Z-65935, de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$88,831.93 (ochenta y ocho mil ochocientos treinta y un pesos 93/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- 30.** Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta Póliza de Fianza NÚMERO 2562-09910-8, de fecha 12 de marzo de 2013, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$7,985,400.44 (Siete millones novecientos ochenta y cinco mil cuatrocientos pesos 44/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de la obras de urbanización del fraccionamiento en su Etapa 1.
- 31.** Para dar cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta:
- Comprobante de pago número Z-65934 de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$7,009.80 (siete mil nueve pesos 80/100 M. N.), por los derechos de nomenclatura del fraccionamiento.
- 32.** Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de

Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 16 de octubre de 2012, Año I, No. I tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el TOMO CXLV de fecha 12 de octubre de 2012 No. 61. y TOMO CXLV de fecha 19 de octubre de 2012, No. 63.

33. Mediante escritura pública número 15,774 de fecha 14 de febrero del año 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 02 de mayo de 2013, mediante folios inmobiliarios: 00459483/0002, 00459531/0002, 00459586/0002, 00459631/0002, 00459632/0002, 00459634/0002, 00459635/0002, 00459636/0001, 00459637/0001, 00459638/0001, 00459640/0001, 00459639/0001, 00459641/0001, mediante la cual a solicitud de "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V. se hace constar:
- A. La protocolización del plano de deslinde catastral, de la Parcela 52 Z-1 P 5/5.
 - B. La protocolización del plano de deslinde catastral, de la Parcela 46 Z-1 P 5/5.
 - C. La fusión de predios, que resulta de la protocolización de la licencia "2010 435", de fecha 3 de agosto de 2010.
 - D. La protocolización de la Autorización del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las parcelas "46 y 52 Z-1 P 5/5" del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del citado fraccionamiento.
 - E. La donación que celebran por una parte "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., como la parte donante y de otra el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, una superficie de 8,750.208, por concepto de área verde, equivalente al 11.01% y una superficie de 9.382.932 por concepto de vialidades.
 - F. La protocolización del Acuerdo que en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 11 de septiembre de 2012, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, autorizo el Proyecto de Relotificación, la Ampliación de la Licencia de Obras de Urbanización de la nomenclatura y la Autorización provisional de Venta de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I", ubicado en las parcelas "46 y 52 Z-1 P 5/5" del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
 - G. La donación que celebran por una parte "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., como la parte donante y de otra el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, una superficie de 359.20, por concepto de área verde y una superficie de 13,926.912 por concepto de vialidades.
34. Mediante Acta de Entrega-Recepción con número de aprobación de proyecto 019452, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., las instalaciones del Fraccionamiento "Misión La Joya I".
35. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 26 de mayo de 2014, con número de aprobación de proyecto 019452, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., las instalaciones del Desarrollo Misión La Joya del Frac. "Misión La Joya I".
36. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 20 de junio de 2017, con número de aprobación de proyecto 019452, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., la obra con número N.E.255452, 100KVA pedestal N.S. 476708, marca IG del Frac. "Misión La Joya, 4° Etapa 1".
37. Mediante escritura pública número 29,512 de fecha 16 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación notarial, a efecto de formalizar la constitución de la Asociación Civil denominada "Asociación Colonos Misión La Joya", A.C., representada por la **C. Rosalba Iliana Rodríguez Zarate**, como Presidente del Consejo Directivo, el **C. Luis Miguel Rivas López** como Secretario y la **C. Edna Adriana Maldonado Zamora** como Tesorero del Consejo Directivo.
38. La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica del fraccionamiento Misión la Joya 1ra. Entrega, correspondiente a 162 viviendas con registro QR-021-07-D, de fecha 27 de julio de 2015.
39. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 25/15, de fecha 02 de septiembre de 2015, emitió la Autorización para la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la cancelación de la Etapa 3, para quedar el desarrollo del fraccionamiento en dos etapas, Etapa 1 y Etapa 2, así como el incremento de las superficies vendible habitacional unifamiliar,

del área de donación al Municipio de Querétaro por concepto de área verde y vial; con la disminución del área considerada como Reserva del propietario, modificando la traza urbana, sin rebasar la densidad autorizada, quedando las superficies como sigue:

SUPERFICIE DEL POLÍGONO 79,453.860 M2				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "MISIÓN LA JOYA I"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	35,758.182	45.00%	383	383
TRANSMISIÓN ÁREA VERDE	10,212.241	12.85%	0	12
RESERVA DEL PROPIETARIO	3,256.052	4.10%	0	3
CEA	449.994	0.57%	0	1
ÁREA COMERCIAL	2,680.533	3.37%	0	2
AFFECT. CANAL	545.173	0.69%	0	1
VIALIDAD	26,551.685	33.42%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	79,453.860	100.00%	383	402

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA I "MISIÓN LA JOYA I"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	15,281.734	19.23%	162	162
TRANSMISIÓN ÁREA VERDE	4,957.328	6.24%	0	6
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0	0
CEA	-	0.00%	0	0
ÁREA COMERCIAL	1,175.699	1.48%	0	1
VIALIDAD	14,015.643	17.64%	0	0
TOTAL ETAPA I	35,430.404	44.59%	162	169

40. El promotor presenta la ratificación de las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios numero VE/1997/2015 para 31 viviendas y VE/1999/2015 para 138 viviendas, ambos de fecha 30 de diciembre de 2015, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta del Municipio de Querétaro.
41. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo número Exp. 25/15, de fecha 02 de septiembre de 2015, emitió la Autorización para la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 20 de octubre de 2015, Año I, No. 1 tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el TOMO CXLVIII de fecha 13 de noviembre de 2015 No. 87. El promotor presenta proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 07 de abril de 2016, en relación a la actualización del visto bueno de las redes generales y aprobación de la primera etapa de la red de agua potable, drenaje pluvial y sanitario del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
42. El promotor presenta proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 07 de abril de 2016, en relación a la actualización del visto bueno de las redes generales y aprobación de la primera etapa de la red de agua potable, drenaje pluvial y sanitario del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
43. Mediante oficio VE/1274/2016, de fecha 21 de junio de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, otorga prorrogas de vigencia hasta el día 20 de diciembre de 2016, de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional de 266 viviendas, localizado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro.
44. Mediante oficio número SAY/5794/2016, de fecha 29 de agosto de 2016, se informa que el día 25 de agosto de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Querétaro, 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 y Venta de Lotes de la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la Vialidad "Mina del Porvenir", del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I" ubicado la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.*
45. Mediante escritura pública número 40,745 de fecha 14 de septiembre del año 2016, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 20 de octubre de 2016, mediante folio inmobiliario: 00459452/0010, 00459452/0011, 004599636/0004, 00459639/0004, 00459640/0002, 00459641/0004, 00546264/0003, 00546686/0001 al

00546914/0001, 00459636/0005, 00459639/0005 al 00459641/0003, 00546264/0004, 00546686/0002 al 00546912/0002, a solicitud de "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V. se hace constar la protocolización de la autorización emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, de fecha 31 de agosto de 2016, relativa a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad "Mina el Porvenir", derivada de la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", ubicado en las parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Estado de Querétaro, para su desarrollo en dos etapas.

46. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/438/2016 de fecha 18 de octubre de 2016, autorizó la ampliación en Materia de Impacto Ambiental de 286 a 383 viviendas del fraccionamiento habitacional denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Querétaro, Qro., que cuenta con superficie de 79,453.86 m² autorizado mediante oficio No. SEDESU/SSMA/291/2010.
47. Mediante escritura pública número 43,147 de fecha 15 de diciembre del año 2016, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 15 de marzo de 2017, mediante folios inmobiliarios: 00459483/0005, 004599635/0005, 00459641/0006, 00546794/0003, 00546852/0003, a solicitud de "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V. se hace constar la donación en favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 1,102.833 m² por concepto de área verde y una superficie de 3,241.811 m² por concepto de vialidad.
48. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/041/2017, de fecha 23 de enero de 2017, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación de proyecto de áreas verdes y sistema de riego para las Etapas I y II del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
49. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaria de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/664/2017, de fecha 20 de febrero de 2017, se informa que de acuerdo a los registros catastrales, cuenta con una superficie enajenada del 94.05%; para fraccionamiento "Misión La Joya I".
50. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1685/2017, de fecha 26 de julio de 2017, emitió la ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad para el fraccionamiento "Misión La Joya I", localizado en Parcela San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debiendo dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el mismo.
51. Mediante oficio SEMOV/DO/2017/2674, de fecha 26 de diciembre de 2017, la Dirección de Operaciones adscrita a la Secretaria de Movilidad, emitió la Aprobación para la recepción del fraccionamiento denominado "Misión La Joya", Etapa 1, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández esta ciudad, referente al tema de movilidad.
52. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/LU/891/2017 de fecha 01 de marzo de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual hace constar el reporte de lotes construidos, en Fraccionamiento "Misión La Joya", Etapa 1, constatando el registro de 88 lotes construidos, con licencia de construcción y terminación de obra, cuentan con el 54% de lotes construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 204, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.
53. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/150/2018, de fecha 12 de febrero de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado del fraccionamiento denominado "Misión la Joya I".
54. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/367/2018, de fecha 17 de mayo de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización de Recepción de Obra de las instalación de la Red de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado "Misión la Joya I".
55. Mediante oficio SSPM/DMI/407/2018, de fecha 21 de mayo de 2018, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández esta ciudad.
56. Con fecha 13 de octubre de 2017, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo residencial denominado Misión La Joya I, Etapa 1, 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.

57. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/2359/2018 de fecha 25 de mayo 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 1 del Fraccionamiento denominado Misión la Joya, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del fraccionamiento.
58. El fraccionador presenta escrito de fecha 21 de junio de 2018, firmada por la C. Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, Presidenta del Consejo Directivo de la Asociación Civil denominada "Asociación Colonos Misión La Joya", A.C., donde manifiesta que no existe inconveniente por parte de la Asociación de Colonos para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento "Misión La Joya I".
59. El promotor deberá dar cumplimiento a las acciones de mitigación indicadas por la Secretaría de Movilidad en los oficios SEMOV/1685/2017 y el oficio SSPM/144/DTM/IT/2012, previo a la entrega recepción de la Etapa 2 del fraccionamiento "Misión La Joya I".
60. 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, Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento "Misión La Joya I", la cantidad de **\$5,530.077 (cinco mil quinientos treinta pesos 07/100 M.N.)**.

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 la Etapa 1, del Fraccionamiento "Misión La Joya I"** al Municipio de Querétaro ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta en la Delegación Josefa Vergara y Hernández, 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 **\$1,404.980.27 (Un millón cuatrocientos cuatro mil novecientos ochenta pesos 27/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 1, 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 "Misión La Joya I, Etapa 1" 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.

El promotor deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como informar a la Secretaría de Movilidad del Acuerdo de autorización, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

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 la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión La Joya I", la cantidad señalada en el **considerando 60** 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."

11. Que en fecha 12 de octubre de 2017, fue levantada la Minuta de hechos y de conformidad para la continuidad en el proceso de Autorización y Entrega-Recepción de la Etapa 1 del Fraccionamiento Misión la Joya I, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento firmado por personal de las siguientes dependencias: Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de

Operaciones sobre Movilidad, Dirección de Aseo y Alumbrado Público, Dirección de Conservación de Vialidades, Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos y de dirección de Infraestructura; de las cuales solo hubo inconveniente por parte de la Dirección de Mantenimiento e Infraestructura al observar que las áreas verdes no se encontraban habilitadas al 100 por ciento y de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de asentó que el proyecto de Alumbrado Público se encontraba pendiente de Autorización.

12. Que mediante oficio DDU/COU/FC/2359/2018 de fecha 25 de mayo de 2018, signado por el Arq. Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano, se emite la aprobación de la **Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fracción denominado Misión la Joya** al ser aprobado por las dependencias respectivas, por lo que se sugiere continuar con el proceso de entrega-recepción ante la Secretaría del Ayuntamiento.

13. Que mediante oficio SSPM/348/2018 de fecha 18 de junio de 2018, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Alejandro González Valle, Secretario de Servicios Públicos Municipales informa lo siguiente:

“Respecto a las áreas verdes se informa que la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., ha dado cumplimiento a su obligación de habilitación de áreas verdes en el fraccionamiento en comento, por lo que ya fue emitido el Visto Bueno para su recepción con fecha 21 de mayo de 2018 en oficio SSPM/DMI/407/2018, cuya vigencia es de 6 meses, por lo que no se tendrá inconveniente para su entrega-recepción siempre y cuando la misma sea realizada durante la vigencia del documento que fue emitido;...”

Por lo que hace al Alumbrado Público, el Dictamen Técnico correspondiente, está vigente a la fecha y en materia de recolección de residuos sólidos urbanos, se considera factible.”

14. Que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 22 de junio de 2018, signado por la C. Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, Presidenta de la Asociación Civil “Asociación Colonos Misión la Joya”, informa que no hay inconveniente en que se lleve a cabo la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Misión la Joya 1, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

15. Recibido 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 17 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.”

16. 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/007/18 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado Misión La Joya 1, 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 circunstanciada de inspección general de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, signada por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Administración y Secretaría de Movilidad, de fecha 13 de Octubre de 2017, así como con constancia de Conclusión de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento que nos ocupa.”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE OTORGA la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento Misión la Joya I, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio ET-F/007/18 citado en el Considerando 10, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$1,404.980.27 (Un millón cuatrocientos cuatro mil novecientos ochenta pesos 27/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual 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 presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaría de Movilidad.

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 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, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., través de su Representante Legal.”

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**

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 2 de agosto de 2018, dirigido a María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., solicita la **Venta provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Misión la Joya II"**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 12,872 de fecha 09 de julio de 2008, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264456/0003 de fecha 12 de noviembre de 2008, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el señor Ing. Luis Miguel Rivas López, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V., por conducto de su apoderada, la señora María Luisa Rodríguez Pérez, en su carácter de la parte compradora y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 45 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 53,149.59 m2.

2. Mediante Escritura Pública Número 21,319 de fecha 09 de mayo de 2013, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00433850/0004 de fecha 26 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el Señor Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V., por conducto de su apoderado legal el señor Luis Miguel Rivas López en su Carácter de la parte compradora, y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 4,429.60 m2.

3. Mediante Escritura Pública Número 43,388 de fecha 22 de diciembre 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 el folio inmobiliario 00555756/0001 de fecha 02 de febrero de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia número FUS201600441, de fecha 23 de noviembre de 2016, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, así como su correspondiente plano autorizado, en virtud del cual se autorizó la Fusión de las parcelas 45 y 119, Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Gro., quedando una superficie total de 57,579.19 m2, a solicitud de CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V., representada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández.

4. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número 2295/17, de fecha 26 de febrero de 2002, 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 de Zendejas, Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales.

Asimismo, se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López y C.P. Camerino Hernández Gamboa: 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.

5. Mediante escritura pública número 51,255 de fecha 13 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción, se hace constar la protocolización del plano de deslinde catastral con número DMC2017071 de fecha 20 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, sobre inmueble resultante de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en el cual se determinó que dicho inmueble tiene una superficie real de 57,579.195 m2, a solicitud de la Sociedad Mercantil CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. de C.V., representada por el señor Alejandro Zendejas Hernández, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00555756/0002 de fecha 07 de diciembre de 2017.

6. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. P0465/2010 de fecha 14 de junio de 2010, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el fraccionamiento "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas 45, 46 y 52 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

7. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/1274/2016 de fecha 21 de junio de 2016 otorga prórroga de la vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas localizado en las parcelas 45,46 y 52 Z-1 P 5/5, ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 20 de diciembre de 2016.

8. Mediante dictamen número DUS201701571 de fecha 02 de marzo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 345 viviendas en una

superficie de 57,579.19m², ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/0831/2017 de fecha 22 de mayo de 2017 otorga la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 106 viviendas localizado en las parcelas 45,46, 52 y 119 Z-1 P 5/5, ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 16 de mayo de 2018.

10. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/1327/2017 de fecha 29 de agosto de 2017 otorga la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas localizado en las parcelas 45,46 y 52 Z-1 P 5/5, ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 21 de febrero de 2018.

11. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1991/2017 de fecha 14 de septiembre de 2017, y plano de fecha 25 de septiembre de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para un desarrollo habitacional con 345 viviendas, localizado en Ejido San Antonio de La Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas.

12. La Comisión Nacional de Agua mediante oficio BOO.921.04.-02802 de fecha 14 de Noviembre de 2017, valida el estudio hidrológico del desarrollo habitacional "Misión la Joya II".

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/39/2017 de fecha 24 de noviembre de 2017, emitió la Autorización de Impacto Ambiental para el desarrollo habitacional "Misión La Joya II" en una superficie de 57,579.19 m² en el que se incluyen 320 viviendas, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1543/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

15. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 002/18 de fecha 18 de enero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

16. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 002/18 de fecha 18 de enero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad, el desarrollador presenta:

- QUINTO. Mediante escritura pública No. 54,470 de fecha 17 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la Notaría No. 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00591112/0001, 00591113/0001, 00591114/0001, 00591115/0001, 00591116/0001, 00591117/0001, 00591118/0001, 00591119/0001, 00591120/0001, 00591252/0001, 00591253/0001 de fecha 16 de julio de 2018, hace constar la Donación que celebran Cecs de Querétaro del Centro S.A. de C.V. en favor del Municipio de Querétaro las superficies de 2,895.078 m² por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de 2,624.916 m² por concepto de áreas verde, una superficie de 651.404 m², por concepto de Plaza y una superficie de 19,458.172m², por el concepto de Vialidades del fraccionamiento.
- SEXTO. Recibo oficial No. Z-6753246 por derecho de nomenclatura de las vialidades, recibo oficial No. Z-6753251 por concepto de derechos de supervisión de la etapa 1, recibo No. R-12025137 por el impuesto sobre superficie vendible habitacional, recibo no. R-12025136 por el impuesto sobre superficie vendible reserva del propietario, recibo no. Z-6753247 por el dictamen técnico por la lotificación, recibo no. Z-6753248 por el dictamen técnico de Licencia de Ejecución de obras de Urbanización de la etapa 1, recibo no. Z-6753249 por el dictamen técnico por la denominación y nomenclatura de vialidades del fraccionamiento.
- SÉPTIMO. Presenta planos de proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Aguas del sistema de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial de fecha 2 de mayo de 2018.
- OCTAVO. Presenta plano sellado por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 8 de marzo de 2018 con no. de Aprobación de proyecto: DP09020006542017 del proyecto de red de distribución de energía eléctrica subterránea de media y baja tensión y alumbrado público.
- NOVENO. Presenta oficio y plano de autorización por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de proyecto de Alumbrado Público de fecha 17 de julio de 2018.
- TRANSITORIO PRIMERO. Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 63 Tomo II, Año III de fecha 06 de marzo de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 de fecha 9 de marzo de 2018 y No. 21 de Fecha

16 de marzo de 2018, publicaciones de los periódicos: El Universal Querétaro de fecha viernes 9 de marzo de 2018 y viernes 16 de marzo de 2018 y del periódico Noticias de fecha viernes 9 de marzo de 2018 y viernes 16 de marzo de 2018.

- TRANSITORIO TERCERO. Presenta escritura pública no. 54,280 de fecha 4 de abril de 2018 pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la Notaría No. 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00590991/0001, 00590992/0001, 00590993/0001, 00590991/0002, 00590992/0002, 00590993/0002, 00590991/0003, 00590991/0004, 00590992/0003, 00590993/0003 de fecha 11 de julio de 2018, mediante la cual se hace constar la protocolización del Acuerdo del acuerdo en comento.

17. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/01346/2018 de fecha 12 de julio de 2018 otorga prórroga de la vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 320 viviendas localizado en las parcelas 45,46, 52 y 119 Z-1 P 5/5, ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 22 de diciembre de 2018.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio DDU/COU/FC/3202/2018 de fecha 12 de julio de 2018 el porcentaje de avance de obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento Misión La Joya II estableciendo que se cuenta con un avance estimado del 33.63% por lo que se establece una fianza de \$11'069,324.67 correspondiente al 66.37% de obras faltantes por realizar.

19. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3202/2018 de fecha 12 de julio de 2018, relativo al avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión La Joya II", el desarrollador presenta copia de la Fianza número 2562-12550-2 de fecha 18 de julio de 2018, emitida por Afianzadora Insurgentes S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta por la cantidad de \$11'069,324.67 con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión La Joya II".

20. Mediante oficio DDU/COU/FC/3744/2018 de fecha 9 de agosto de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano verificó que la Fianza número 2562-12550-2 de fecha 18 de julio de 2018, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/3202/2018 de fecha 12 de julio de 2018, por lo que permanecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano para su resguardo, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión La Joya II", mismo que se encuentra vigente.

21. 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 1 del fraccionamiento "Misión La Joya II", la cantidad de \$5,530.772

Mediante oficio número SAY/6496/2018, de fecha 10 de septiembre de 2018, se informa que el día 8 de septiembre 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 1 del Fraccionamiento de tipo residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara 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, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. la **Venta provisional de Lotes de la Etapa 1** del fraccionamiento de tipo Residencial como **"Misión La Joya II"**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente 002/18, 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 Venta provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento "Misión La Joya II", la cantidad de \$5,530.772

3. 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 Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría

de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

- 4.** 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.
- 5.** 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.
- 6.** 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.
- 7.** 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 Josefa Vergara y Hernández.; 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.
- 8.** 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.
- 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.** 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.
- 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 los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
- 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 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 Artículo 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.
- 13.** Derivado del carácter residencial del fraccionamiento, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales.
- 14.** El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
- 15.** 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 para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

ACUERDO

PRIMERO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA**, a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. la **Venta provisional de Lotes de la Etapa 1** del fraccionamiento de tipo Residencial como “**Misión La Joya II**”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el Exp. 02/18, 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 Venta provisional de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento “Misión La Joya II”, la cantidad de \$5,530.772

TERCERO. 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 Áreas Verdes, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara de esta ciudad.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 Josefa Vergara y Hernández.; 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.

OCTAVO. 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.

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. 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.

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 los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO SEGUNDO. 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.

DÉCIMO TERCERO. Derivado del carácter residencial del fraccionamiento, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales.

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

DÉCIMO QUINTO. 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 una ocasión en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, 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 Ing. Luis Miguel Rivas López, representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018
A T E N T A M E N T E**

**ACT. JAVIER LOZANO DUBERNARD
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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; 4º 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 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 la 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 IV 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 actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante Oficio de fecha 13 de junio de 2018, el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Hacienda El Campanario S.A. de C.V., solicita la **Autorización para la Venta de Lotes de la Zona I Marco de acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 24,693, de fecha 31 de mayo de 1990, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la Partida número 92 del Libro XCIX de Comercio con fecha 6 de septiembre de 1990; se constituye formalmente la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario", Sociedad Anónima de Capital Variable

2. Mediante escritura pública número 19,838, de fecha 13 de septiembre de 1991, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la Partida 282, Libro 101-A, Tomo XXXI, Sección Primera, el 17 de Noviembre de 1992, se acredita la fusión de predios en 5 secciones las cuales se conocen como "Hacienda El Campanario". En dicho instrumento quedó asentado en el apartado de antecedentes, la acreditación de la propiedad de los predios fusionados, ello mediante instrumentos públicos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.

3. Mediante la escritura pública número 77,525, de fecha 13 de mayo de 2011, inscrita en el Registro Público del Estado de Querétaro bajo el folio electrónico 1024-1, el 10 de junio de 2011, se acredita al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs como apoderado legal de la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S. A. de C. V.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha del 24 de septiembre de 1991, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó un fraccionamiento habitacional campestre que se denominará "Hacienda El Campanario", en las Fracciones 1 y 2 del Rancho San Antonio y Fracciones 1 y 2 del Rancho La Purísima, con una superficie de 470-56-02 Ha., así como la Autorización para iniciar la Venta de Lotes de las Etapas I y II del fraccionamiento "Hacienda El Campanario".

5. Se celebra un Convenio entre Gobierno del Estado, Municipio de Querétaro, Municipio del Marqués y la sociedad denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., de fecha 21 de abril de 1993, en la cual los municipios autorizan para que la empresa compre una superficie de 81,809.13 m2, correspondiente al área de donación que se debía transmitir en su favor, por concepto de equipamiento urbano derivado de las autorizaciones para desarrollar el fraccionamiento.

6. Mediante oficio DE/1289/95, de fecha 5 de diciembre de 1995, la Dirección de Ecología, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, emitió el Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Especial viable para el fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

7. Mediante oficio número DDU/DU/8065/2002, de fecha 18 de noviembre de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizó el Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de condominios denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; lo anterior en cumplimiento a la sentencia definitiva dictada dentro del Juicio de Nulidad número 1047/100, promovido por la empresa "Hacienda el Campanario", Sociedad Anónima de Capital Variable.

8. Mediante oficio número DDU/IT/365/03, de fecha 21 de enero de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología Municipal, emitió el Dictamen Vial para el fraccionamiento de condominios denominado "Hacienda El Campanario", condicionado a cumplir las condicionantes señaladas en dicho documento.

9. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de abril de 2003, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Avenida Paseo de los Claustros, en el tramo que da acceso a los Sectores Condominales XVII, XVIII, XXI y XXIV del fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

10. Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 22 de abril de 2003, el promotor presenta copia del Recibo Único de Pago número E 770717, de fecha 12 de mayo de 2003, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$103,974.71 (Ciento tres mil novecientos setenta y cuatro pesos 71/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Avenida Paseo de los Claustros, en el tramo que da acceso a los Sectores Condominales XVII, XVIII, XXI y XXIV del fraccionamiento "Hacienda el Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2003, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Ratificación de los nombres de las vialidades del fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con referencia a los acuerdos tomados en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 2 de diciembre de 1992, así como la aprobación de la nomenclatura de calles de nueva creación.

12. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 1° de abril de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad de acceso a los fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

13. Para dar cumplimiento al ACUERDO SEGUNDO del Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad de acceso a los fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués", aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 1° de abril de 2004, presenta copia de la escritura pública número 79,418 de fecha 2 de diciembre de 2011, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 00001505/0111, 00211602/0009, 00466952/0001, 00466953/0001, 00466954/0001, 00466955/0001, 00467076/0001, 00467077/0001, 00467078/0001, 00467079/0001, 00467080/0001, 00467081/0001 y 00467082/0001, de fecha 31 de Julio de 2013, que formaliza la donación a Título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, del área de vialidad identificada como área verde en camellones y superficie de rodamiento y banquetas de acceso a los fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

14. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de una sección de la vialidad denominada "Paseo de las Capillas" que da acceso al Sector Condominal XI Campanario de Cristo Rey, perteneciente a la Zona III "Club de Golf El Campanario", fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, publicada en la Gaceta Municipal no. 20 de fecha 25 de agosto de 2004.

15. Para dar cumplimiento al ACUERDO TERCERO del acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2004, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de una sección de la vialidad denominada "Paseo de las Capillas" que da acceso al Sector Condominal XI Campanario de Cristo Rey, perteneciente a la Zona III "Club de Golf El Campanario", fraccionamiento "Hacienda El Campanario", el promotor presenta:

- *Recibo Único de Pago con folio F190607, de fecha 03 de septiembre de 2004, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$114,998.54 (Ciento catorce mil novecientos noventa y ocho pesos 54/100 M. N.), por concepto de Derechos por Supervisión de la vialidad "Paseo de las Capillas" que da acceso al Sector Condominal XI "Campanario de Cristo Rey".*

16. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

17. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Quinto y Transitorio Primero del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2004, relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Hacienda El Campanario":

- *ACUERDO SEGUNDO: el promotor presenta copia del Recibo Único de Pago con folio F282804, de fecha 17 de diciembre de 2004, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2'499,908.29 (Dos millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos ocho pesos 29/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible.*
- *ACUERDO QUINTO: el promotor presenta Fianza con folio número 722187, de fecha 9 de marzo de 2006, emitida por la empresa Fianzas Comercial America, S. A. por una cantidad de \$5,647,320.61 (Cinco millones seis cientos cuarenta y siete mil tres cientos veinte pesos 61/100 M. N.), que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la fracción 15 perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario".*
- *TRANSITORIO PRIMERO: el promotor presenta su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento No. 27, del Municipio de Querétaro de fecha 14 de diciembre de 2004.*

18. Mediante escritura pública número 56,829 de fecha 30 de diciembre de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 179063/1 de fecha 19 de septiembre de 2009, se hace constar la compraventa entre el señor Fernando Ysita del Hoyo, representado por el señor Carlos Ysita del Hoyo, a quien se le denomina la Parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario representada en su acto por sus representantes legales los señores Carlos Álvarez del Castillo Arámbula y Pablo Martínez Coghlan, que se le denomina la parte compradora, de una fracción de superficie de 19,7487 m² identificado con la clave catastral 140100134061998 y de una fracción de superficie de 19,573.733 m² identificado con la clave catastral 140100134152003, correspondiente a un área que se encontraban dentro del derecho de vía de la C.F.E., misma que pasa por el fraccionamiento.

19. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 7 de junio de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Cuerpo Norte de la Vialidad denominada "Avenida Paseo de los Claustros", en el tramo que da acceso al Sector XXV Campanario de la Purísima, Zona IV "Claustros Hacienda El Campanario", del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda el Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

- 20.** El promotor presenta copia del Recibo Único de Pago número F 675149, de fecha 21 de junio de 2005, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas, amparando la cantidad de \$82,673.74 (Ochenta y dos mil seiscientos setenta y tres pesos 74/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión del Cuerpo Norte de la Vialidad denominada "Avenida Paseo de los Claustros", en el tramo que da Acceso al Sector XXV Campanario de la Purísima, Zona IV "Claustros Hacienda El Campanario" del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda el Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 7 de junio de 2005.
- 21.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Modificación del Esquema de Desarrollo Urbano del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, referente al cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Deportivo a Uso Habitacional y Áreas Verdes de una Fracción del Condominio X, Zona III, así como la Relotificación de la Fracción 7 y 7a Zona I y de la Fracción 15, Zona II.
- 22.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la modificación del Esquema de Desarrollo Urbano del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en lo relativo al Condominio X, Zona III, en que se modifica el uso de suelo del área destinada a equipamiento deportivo, para incorporarla a la Unidad Condominal.
- 23.** Para dar cumplimiento al TRANSITORIO PRIMERO, el promotor presenta copia de la publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21 del 11 de abril del 2008, del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de agosto de 2006, relativo a la modificación del Esquema de Desarrollo Urbano del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, en lo relativo al Condominio X, Zona III.
- 24.** Mediante oficio número F191/2007, de fecha 4 de mayo de 2007, la Comisión Federal de Electricidad aprobó el Proyecto de Red Eléctrica en Media Tensión Troncales 200AMP-600AMP, para el fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, anexando copia de los planos del proyecto autorizado.
- 25.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro otorgó la Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Fracciones 7-2, 7-3, 7-4 y 7-5 de la Zona I y la autorización de la nomenclatura para la vialidad de acceso al fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 26.** Para dar cumplimiento ACUERDO SEXTO, del Acuerdo aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el promotor presenta copia del Recibo Único de Pago número G941951, de fecha 20 de septiembre de 2007, emitido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, amparando la cantidad de \$26,232.36 (Veintiséis mil doscientos treinta y dos pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de la vialidad de acceso al fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 27.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de febrero de dos mil ocho, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, mediante el cual se otorgó la autorización provisional para venta provisional de lotes de las fracciones 7-2, 7-3, 7-4 y 7-5 de la Zona I del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, publicado en la Gaceta Municipal No. 31 del 4 de marzo del 2008.
- 28.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de fecha 31 de agosto de 2009, identificado con el número de expediente 27/09, se expidió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Vialidades denominadas "Campanario del Rosario" y "Cerrada Campanario del Rosario" del fraccionamiento de tipo campestre denominado "Hacienda El Campanario" de esta ciudad.
- 29.** Para dar cumplimiento al ACUERDO SEGUNDO del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, de fecha 31 de agosto de 2009, identificado con el número de expediente 27/09, se expidió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Vialidades denominadas "Campanario del Rosario" y "Cerrada Campanario del Rosario" que dan acceso al Sector XIV Campanario del Rosario, perteneciente a la Zona III Club de Golf del fraccionamiento de tipo campestre denominado "Hacienda El Campanario", para lo cual el promotor presenta:
- *Recibo Único de Pago con folio H233920, de fecha 15 de septiembre de 2009, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$116,947.94 (Ciento dieciséis mil novecientos cuarenta y siete pesos 94/100 M. N.), por concepto de Derechos por Supervisión de "Campanario del Rosario y Cerrada Campanario del Rosario", en el tramo que da acceso al sector XIV Campanario del Rosario.*
- 30.** La Comisión Estatal de Aguas mediante expediente QR-009-96-D2 con oficio folio 07-240-02 de fecha 10 de diciembre de 2008, emitió la Revisión y Aprobación del Colector Sanitario de la Vialidad de Acceso a Zona Sur Oriente de Avenida el Campanario, ubicada en del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

31. El promotor presenta copia de los planos de electrificación para el fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, sellados con la leyenda “Planos autorizados para trámites ante otras dependencias”, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 12 de octubre de 2009, firmados por el Ing. Julio César Oropeza Ferrer, Jefe de Departamento de Distribución Zona Querétaro.

32. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DAA/ALU/058/2010 de fecha 25 de enero de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

33. Presenta copia de la escritura número 73,250 de fecha 9 de febrero de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00001505/0094 de fecha 01 de marzo de 2010 en el cual se protocoliza la Asamblea General de todos y cada uno de los Condominios que integral la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, celebrada el día 25 de agosto de 2009, en el que se acuerda la aprobación de la Modificación de la Unidad Condominal, mediante su escisión o subdivisión de la superficie de terreno cuyo uso de suelo es comercial, el cual se encuentra dentro del Municipio de El Marqués.

34. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con expediente número 14/11, de fecha 27 de junio de 2011, se Autorizó la modificación de la Unidad Condominal Habitacional denominada “Hacienda El Campanario” y la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad Paseo de los Claustros Norte ubicada al interior de la Unidad Condominal, vialidad que da acceso al Sector Condominal XXVI Campanario de la Inmaculada y XXVII Campanario de las Teresitas, perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

35. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo relativo a la Autorización de la modificación de la Unidad Condominal Habitacional denominada “Hacienda El Campanario” y la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad Paseo de los Claustros Norte ubicada al interior de la Unidad Condominal, vialidad que da acceso al Sector Condominal XXVI Campanario de la Inmaculada y XXVII Campanario de las Teresitas, perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número EXP. 14/11, de fecha 27 de junio de 2011:

- *ACUERDO SEGUNDO: el promotor presenta copia del oficio SSPM/DGM/IV/2028/13, de fecha 24 de abril de 2013, en el que la Dirección de Guardia Municipal emitió el cumplimiento de las acciones de mitigación del proyecto “Nuevo Acceso Vial” al fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.*
- *TRANSITORIO PRIMERO: el promotor presenta copia simple de su publicación en la Gaceta Municipal No. 48 Tomo II de fecha 30 de Agosto de 2011.*
- *TRANSITORIO TERCERO. el promotor presenta la protocolización del acuerdo antes mencionado, mediante la escritura pública número 20,649, de fecha 13 de febrero de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 00469350/0002, 00469351/0002 y 00001509/0782, el 27 de Agosto de 2013.*

36. Mediante oficio DDU/CPU/FC/2970/2011, de fecha 15 de Julio de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgo la Autorización al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento “Hacienda El Campanario”, Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Zona I Macro de Acceso Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

37. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Hacienda El Campanario”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, publicado en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 26 del 18 de mayo del 2012.

38. Para dar cumplimiento al considerando 10.41, del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Hacienda El Campanario”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:

- *Comprobante de Pago con folio Z-1313505, de fecha 17 de Octubre de 2011, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$154,808.25 (Ciento cincuenta y cuatro mil ochocientos ocho pesos 25/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura, de la vialidad de acceso al Sector XXVII Campanario de Teresitas, perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Hacienda El Campanario”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.*

39. Mediante escritura pública número 80,065 de fecha 16 de febrero de 2012, formalizan la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada Hacienda el Campanario, S.A. de C.V. a favor de la persona moral denominada Club Campestre el Campanario, A.C., siendo objeto de la donación el área del Campo de Golf con sus diferentes “Hoyos” y las áreas identificadas como Lagos A, G y H, inscritos en Registro Público de la Propiedad bajos los folios reales 432278/1, 432279/1 y 432280/1 con fecha 30 de julio de 2012.

40. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro resolvió lo relativo a la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, en el que se emitió la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del fraccionamiento de tipo residencial denominado Hacienda El Campanario.

41. Mediante escritura pública número 22,005, de fecha 20 de Julio 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 00469351/0003 y 00469351/0004, el 11 de Octubre de 2013, se protocoliza el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario" ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad; y la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, mediante el cual se emitió la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, otorgada por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2012

42. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/998/2012, de fecha 28 de marzo de 2012, Autoriza el Proyecto de Relotificación del fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

43. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/CPU/FC/1391/2012 de fecha 14 de junio de 2012, el Avance de Obras de Urbanización de las Vialidades de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, correspondiente a un avance del 89.61% de las obras ejecutadas.

44. El promotor presenta póliza de fianza emitida por Afianzadora Sofimex S.A; número 1584463 de fecha 15 de junio de 2012, por un monto de \$ 4'751,106.52 (Cuatro millones setecientos cincuenta y un mil ciento seis pesos 52/100 M.N.) para garantizar las Obras de Urbanización de las Vialidades de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

45. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número de EXP 23/12, de fecha 4 de junio de 2012, se otorga a la empresa denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., la Autorización de la Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano perteneciente al fraccionamiento de tipo residencial denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

46. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número EXP. 24/12, de fecha 12 de Junio de 2012, otorga a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V. la Modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominial habitacional denominada "Hacienda El Campanario", así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las vialidades: Paseo de los Claustros en el tramo que da acceso a la Zona IV Claustros Hacienda El Campanario y la Zona V La Cañada y La Mesa, Avenida El Campanario en el tramo que da acceso al Sector X Campanario de Santo Domingo, Y Campanario de la Trinidad vialidad que da acceso a los Sectores XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, perteneciente a la Zona III Club de Golf del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

47. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número EXP. 24/12, de fecha 12 de Junio de 2012, otorga a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V. la Modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominial habitacional denominada "Hacienda El Campanario", así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las vialidades: Paseo de los Claustros en el tramo que da acceso a la Zona IV Claustros Hacienda El Campanario y la Zona V La Cañada y La Mesa, Avenida El Campanario en el tramo que da acceso al Sector X Campanario de Santo Domingo, y Campanario de la Trinidad, vialidad que da acceso a los Sectores XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, perteneciente a la Zona III Club de Golf del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:

- **ACUERDO SEGUNDO:** los siguientes comprobantes de pago expedidos por la Secretaría de Finanzas Municipal: Comprobante de pago Número Z-1342054 de fecha 26 de junio de 2012, por un monto de \$ 48,133.24, relativo a los Derechos de Supervisan de la vialidad denominada Paseos de los Claustros. Comprobante de pago Número Z-1342053 de fecha 26 de junio de 2012, por un monto de \$ 253,873.83, relativo a los derechos de supervisión de la vialidad denominada Avenida el Campanario. Comprobante de pago Número Z-1342055 de fecha 26 de junio de 2012, por un monto de \$ 30,425.86 relativo a los derechos de supervisión de la vialidad denominada Campanario la Trinidad.
- **ACUERDO CUARTO:** comprobante de pago número Z-1342046 de fecha 26 de junio de 2012 por un monto de \$ 7,057.84, relativo a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento en comento.

- **TRANSITORIO PRIMERO:** publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 17 de junio de 2012, Año III, No. 70 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 50, Tomo CXLV de fecha 31 de agosto de 2012.
- **TRANSITORIO TERCERO:** escritura pública número 20,651 de fecha 13 de febrero de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00469350/0001, 00001509/0779 y 00001509/0780 de fecha 23 de agosto de 2013, se hace constar la protocolización del acuerdo antes mencionado.

48. Mediante Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Modificación del Acuerdo de fecha 24 de julio de 2012, Modificación de los Considerandos 10, 11, 11.1, 11.6, 11.7 y 12 del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de julio de 2012, aprobado por mayoría de votos en el punto 5 apartado III inciso C) del orden del día, para quedar conforme a lo establecido en los Considerandos 12.2, 12.4, 12.6, 12.8, 12.10 y 12.12, de dicho Acuerdo.

49. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número EXP. 39/12, de fecha 04 de septiembre de 2012, se otorga a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V; la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 5 del 25 de enero del 2013.

50. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Décimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número EXP.39/12, de fecha 04 de septiembre de 2012, se otorga a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V; la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:

- **ACUERDO CUARTO:** póliza de fianza emitida por Afianzadora Sofimex S.A. con número de fianza 1584463 de fecha 15 de junio de 2012, por la cantidad de \$4,751,106.52 (Cuatro millones setecientos cincuenta y un mil ciento seis pesos 52/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Zona I Marco de Acceso del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario".
- **ACUERDO QUINTO:** Comprobante de pago número Z-2807075 de fecha 19 de septiembre de 2012, por la cantidad de \$674,019.81 pesos relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso. Comprobante de pago número Z-2807074 de fecha 19 de septiembre de 2012, por la cantidad de \$220,257.10 pesos relativo a Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios del fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso.
- **ACUERDO SEXTO:** oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas con número de folio 06-058-01, memorándum VE/105/2010 de fecha 15 de abril de 2008, en que emitió la Revisión para 1,132 viviendas del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- **ACUERDO SÉPTIMO:** oficio número SSPM/DMI/CNI/0369/2013 de fecha 22 de julio de 2013, emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, señalando que se encuentra en revisión el proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego referente a la vialidad de la Zona I Marco de acceso al fraccionamiento Hacienda el Campanario.
- **ACUERDO DÉCIMO:** comprobante de pago Z-2807076 de fecha 19 de septiembre de 2012, por la cantidad de \$ 2,530.85 correspondiente a los Derechos de Nomenclatura para la vialidad de la Zona I Macro Acceso del fraccionamiento.
- **TRANSITORIO PRIMERO:** publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento No. 02, del Municipio de Querétaro de fecha 27 de noviembre de 2012, Año I.
- **TRANSITORIO TERCERO:** escritura pública número 20,997 de fecha 02 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00211602/0011, 00211706/0005, 00211709/0004, 00466952/0001, 00466953/0001, 00466954/0001, 00466955/0001, 00467076/0001, 00467077/0001, 00467078/0001, 00467079/0001, 00467080/0001, 00467081/0001, 00467082/0001 de fecha 31 de junio de 2013, en la que se hace constar la Protocolización de lo siguiente:
 - Dictamen Técnico de fecha 04 de septiembre de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Asignación de la Nomenclatura para Vialidades que se generan de la Zona I Macro de Acceso, del fraccionamiento de tipo residencial denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio
 - La modificación de la escritura pública número 79,418 de fecha 02 de diciembre de 2011, en donde se formaliza la donación a Título gratuito a favor del Municipio de Querétaro del área de vialidad identificada como área verde en camellones y superficie de rodamiento y banquetas de acceso a los fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués" Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

51. Mediante Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de noviembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud de modificación a la Autorización de proyecto de la Unidad Condominal Habitacional denominada Hacienda el

Campanario, derivado de la fusión al Condominio XV Campanario de la Trinidad; así como la Autorización provisional de venta de lotes de los Sectores Condominales denominados XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, pertenecientes a las Zona III Club de Golf Campanario, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Villa Cayetano Rubio.

52. La Comisión Federal de Electricidad, a través del Gerente Regional (E.F.), Ing. Rogelio Enrique Herberth Hernández emite oficio número 1788 de fecha 14 de noviembre de 2012, en el que indican que las líneas aéreas identificadas como L.T. CNI-93410-FFCC7 de 230 kV, no se encuentran dentro de sus archivos por lo que no es de utilidad económicamente integrarla a sus instalaciones.

53. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/CPU/FC/342/2013 de fecha 21 de febrero de 2013, el Resello de Planos relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Asignación de la Nomenclatura por la Vialidad que se genera en la Zona I Marco de Acceso, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, cuya Autorización fue otorgada mediante el Expediente número 39/12, de fecha 04 de septiembre de 2012.

54. La Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Bajío mediante oficio DPBCO/0350/2013 de fecha 03 de junio de 2013, emitió la Liberación de derecho de vía de antigua línea de 115KV; que cruzaba por los terrenos del fraccionamiento Hacienda El Campanario ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

55. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de enero de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Autorizó la Venta Provisional de Lotes de las Fracciones 2, 2A 7-6, 7-7, 7-8, 7-9, así como la Ampliación de Venta de Lotes de la Fracción 7-5 perteneciente a la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, lo anterior de conformidad con los señalado en el Estudio Técnico número 205/13, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

56. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Quinto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de enero de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Autorizó la Venta Provisional de Lotes de las Fracciones 2, 2A 7-6, 7-7, 7-8, 7-9, así como la Ampliación de Venta de Lotes de la Fracción 7-5 perteneciente a la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", el promotor presenta:

- *ACUERDO SEGUNDO: oficio emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, número SSPM/DMI/CNI/0076/2014 de fecha 05 de febrero de 2014, mediante el cual se Autoriza el Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego para la Vialidad ubicada en la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento*
- *ACUERDO QUINTO: escritura pública número 24,178 de fecha 25 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el los folios inmobiliarios 00211623/0002, 00489048/0001, 00489049/0001, 00489050/0001, 00489051/0001 de fecha 02 de julio de 2014, en el que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.*
- *TRANSITORIO PRIMERO: publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 25 de febrero de 2014, Año II, No. 31 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga en el Tomo CXLVII de fecha 21 de marzo de 2014 No. 16 y el Tomo CXLVII de fecha 28 de marzo de 2014 No. 17.*

57. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de abril de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Aprobó la Autorización para la Venta Provisional de Lotes del Sector XXVI Campanario de la Inmaculada, perteneciente a la Zona V la Cañada y la Mesa, del fraccionamiento tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

58. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Cuarto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de abril de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Aprobó la Autorización para la Venta Provisional de Lotes del Sector XXVI Campanario de la Inmaculada, perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa, del fraccionamiento tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", el promotor presenta:

- *ACUERDO SEGUNDO: Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Sofimex S.A. fianza 1811026 de fecha 11 enero de 2014, a favor del Municipio de Querétaro para Garantizar la Ejecución y Terminación de las Obras de Urbanización para la vialidad Paseo de los Claustros que da acceso a los sectores Condominales XXVI Campanario la Inmaculada y XXVI Campanario de Teresitas.*
- *ACUERDO CUARTO: escritura pública número 24,879 de fecha 30 de julio de 2014, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00469350/0003 de fecha 25 de septiembre de 2014, en que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.*
- *TRANSITORIO PRIMERO: publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 30 de abril de 2014, Año II, No. 35 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga Tomo CXLVII de fecha 30 de mayo de 2014 No. 30 y No. 31, Tomo CXLVII de fecha 06 de junio de 2014.*

59. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha 3 de agosto de 2015 autorizó la fusión de una superficie de 17,937.070 m², de la cual el promotor justifica su propiedad mediante la escritura número 19,938 inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 282 del Libro 101-A, Tomo XXXI, de la Sección Primera, con fecha 17 de Noviembre de 1992, con una superficie de 5'504,009.836 m², correspondiente a la superficie del fraccionamiento Hacienda El Campanario conforme al Deslinde Catastral número 99150 emitido por la Dirección de Catastro el día 6 de abril de 2000, para quedar con una superficie total de 5'521,946.906 m².

60. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2015, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013 referente a la Rectificación de la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, derivado de la Donación de los predios identificados como Lagos A, G y H; Relotificación por Incremento de Superficie y Escisión de un Sector de la Unidad Condominal para incorporarse como parte del Área de Lotificación del Fraccionamiento y la Ampliación de Ventas de la Zona I y II del fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

61. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto, Décimo Tercero y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2015, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013 referente a la Rectificación de la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, derivado de la Donación de los predios identificados como Lagos A, G y H; Relotificación por Incremento de Superficie y Escisión de un Sector de la Unidad Condominal para incorporarse como parte del Área de Lotificación del Fraccionamiento y la Ampliación de Ventas de la Zona I y II del fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el promotor presenta:

- **CUARTO Y QUINTO:** escritura pública 32,693 de fecha 8 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de este partido judicial y su distrito, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00211630/0004, 00211473/0005, 00211597/0004, 00557409/0001, 00557410/0001, 00211473/0006, 00211597/0005, 00557409/0002 de fecha 15 de marzo de 2017, se hace constar la protocolización del Acuerdo que mediante Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 19 de abril de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Acepta la Donación para equipamiento urbano, en la modalidad de equipamiento recreativo, una fracción del lote 23 ubicado en la Zona I "Marco de acceso", del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. La autorización para subdividir en 2 fracciones el lote identificado como lote 23 ubicado en la Zona I Marco de Acceso, del fraccionamiento Hacienda EL Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. La formalización de la donación a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., en favor del Municipio de Querétaro, respecto del inmueble identificado como fracción 1 resultante de la subdivisión del lote 23 con una superficie de 1793.70 m² ubicado en la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. La protocolización del oficio y planos de resello identificados con el número SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0444/2016 expedidos por el Departamento de Fraccionamientos y condominios de la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, relativos a la ampliación de información del Plan Maestro en lo que se refiere a medidas y colindancias de las Áreas Verdes y Vialidades de la zona II Gran Vestíbulo, emanado del Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2015 en el que se aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013 referente a la Rectificación de la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, derivado de la Donación de los predios identificados como Lagos A, G y H; Relotificación por Incremento de Superficie y Escisión de un Sector de la Unidad Condominal para incorporarse como parte del Área de Lotificación del Fraccionamiento y la Ampliación de Ventas de la Zona I y II del fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. La formalización de la donación a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., en favor del Municipio de Querétaro, respecto a la superficie de 53,487.920 m² por concepto de vialidad, así como la superficie de 46,908.479 m² correspondiente al área verde en camellones, ubicadas en la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- **SEXTO:** Comprobante de pago Z-7162908 de fecha 28 de enero de 2016 referente a Impuestos por superficie vendible habitacional de la unidad condominal, comprobante de pago Z-7160907 de fecha 28 de enero de 2016 por impuesto por superficie vendible comercial y servicios de la zona I, comprobante de pago Z-7162906 de fecha 28 de enero de 2016 por impuesto por superficie vendible comercial y servicios zona II.
- **SÉPTIMO:** oficio de la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, Subdirección de Administración del Agua, Expediente QRO-L-0134-08-06-12, Resolución BOO.E.56.1/1508 de fecha 22 de junio de 2012 resuelve la solicitud de trámite de prórroga de título de concesión para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo número 08QRO104937/12HMDL12 por un plazo de 10 años a partir del 26 de marzo de 2013.
- **DÉCIMO TERCERO:** escritura pública 30,850 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de este partido judicial y su distrito, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00001509/0807, 00132705/0008, 00211471/0015, 00211473/0003, 00211597/0003, 00211622/0002, 00211623/0003, 00211626/0002, 00211630/0002, 00211706/0006, 00466952/0003, 00466953/0003, 00466954/0003, 00469701/0002, 00540030/0001, 00540033/0001, 00540034/0001, 00540035/0001, 00540036/0001, 00540037/0001, 00132705/0009, 00211471/0016, 00211473/0004, 00211622/0003, 00211623/0004, 00211626/0003, 00211630/0003, 00211706/0007, 00466952/0004, 00466953/0004, 00469701/0003, 00469702/0002,

00469703/0002, 00517375/0001, 00517376/0001, 00540033/0002, 00540034/0002, 00540035/0002, 00540036/0002, 00540037/0002, de fecha 19 de julio de 2016, se hace constar la protocolización del citado acuerdo.

- **TRANSITORIO PRIMERO:** publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Querétaro, en su ejemplar número 8, de fecha 2 de febrero de 2016, en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en sus ejemplares números 12, tomo CXLIX y 13, tomo CXLIX, de fechas 4 de marzo de 2016 y 11 de marzo de 2016 respectivamente, asimismo en el periódico

62. En sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 19 de abril de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta en donación para Equipamiento Urbano, en la modalidad de Equipamiento Recreativo, asignando su uso como plaza pública, una superficie de 2,019.5164 m², del predio identificado como lote 23, Zona I, Marco de Acceso, ubicado en la calle de Asteroides del fraccionamiento denominado Hacienda EL Campanario, en cumplimiento al Resolutivo Cuarto, del Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2015, derivado del incremento de superficie total del fraccionamiento.

63. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, el promotor presenta publicación en la Gaceta Municipal, en su ejemplar 14 de fecha 3 de mayo de 2016, y en el periódico oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, en su ejemplar número 25, tomo CXLIX de fecha 6 de mayo de 2016.

64. La dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/5056/2016 emitió el visto bueno del Proyecto Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, quedando las superficies:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "FRACCIONAMIENTO HACIENDA EL CAMPANARIO", ZONA II GRAN VESTIBULO URBANO					
AUTORIZACIÓN RELOTIFICACIÓN 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015			PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN		
LOTE	USO	SUPERFICIE M²	LOTE	USO	SUPERFICIE M²
15-1	HABITACIONAL / CONDOMINAL	27,991.580	15-1	HABITACIONAL/CONDOMINAL	27,991.580
15-2	HABITACIONAL /CONDOMINAL	42,076.045	15-2	HABITACIONAL/CONDOMINAL	42,076.045
15-3	HABITACIONAL /CONDOMINAL	38,949.405	15-3	HABITACIONAL/CONDOMINAL	38,949.405
14	COMERCIAL Y SERVICIOS	74,061.450	14	COMERCIAL Y SERVICIOS	71,811.450
			14-3	COMERCIAL Y SERVICIOS	750.000
			14-4	COMERCIAL Y SERVICIOS	1,500.000
17	COMERCIAL Y SERVICIOS	64,289.763	17-1	COMERCIAL Y SERVICIOS	36,424.887
			17-2	COMERCIAL Y SERVICIOS	27,864.876
19	COMERCIAL Y SERVICIOS	43,667.551	19	COMERCIAL Y SERVICIOS	43,667.551
20	COMERCIAL Y SERVICIOS	10,623.103	20	COMERCIAL Y SERVICIOS	10,623.103
24	COMERCIAL Y SERVICIOS	2,054.317	24	COMERCIAL Y SERVICIOS	2,054.317
39	COMERCIAL Y SERVICIOS	5,033.482	39	COMERCIAL Y SERVICIOS	5,033.482
PLAZA CAMPANARIO	COMERCIAL Y SERVICIOS	15,750.000	PLAZA	COMERCIAL Y SERVICIOS	15,750.000
INSTITUTO THOMAS JEFFERSON	COMERCIAL Y SERVICIOS	50,000.000	INSTITUTO THOMAS JEFFERSON	COMERCIAL Y SERVICIOS	50,000.000
18	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	227,713.498	18	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	227,713.498

13-1	ÁREA VERDE EN CAMELLON	3,014.598	13-1	ÁREA VERDE EN CAMELLON	3,014.598
13-2	ÁREA VERDE EN CAMELLON	405.052	13-2	ÁREA VERDE EN CAMELLON	405.052
13-3	ÁREA VERDE EN CAMELLON	2,729.177	13-3	ÁREA VERDE EN CAMELLON	2,729.177
13-4	ÁREA VERDE EN CAMELLON	468.847	13-4	ÁREA VERDE EN CAMELLON	468.847
13-5	ÁREA VERDE EN CAMELLON	393.963	13-5	ÁREA VERDE EN CAMELLON	393.963
13-6	ÁREA VERDE EN CAMELLON	6,908.848	13-6	ÁREA VERDE EN CAMELLON	6,908.848
13-7	ÁREA VERDE EN CAMELLON	3,551.184	13-7	ÁREA VERDE EN CAMELLON	3,551.184
13-8	ÁREA VERDE EN CAMELLON	6,527.851	13-8	ÁREA VERDE EN CAMELLON	6,527.851
13-9	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,580.696	13-9	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,580.696
13-10	ÁREA VERDE EN CAMELLON	104.955	13-10	ÁREA VERDE EN CAMELLON	104.955
13-11	ÁREA VERDE EN CAMELLON	2,687.435	13-11	ÁREA VERDE EN CAMELLON	2,687.435
13-12	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,575.275	13-12	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,575.275
13-13	ÁREA VERDE EN CAMELLON	2,253.415	13-13	ÁREA VERDE EN CAMELLON	2,253.415
13-14	ÁREA VERDE EN CAMELLON	4,494.409	13-14	ÁREA VERDE EN CAMELLON	4,494.409
13-15	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,810.065	13-15	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,810.065
13-16	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,532.603	13-16	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,532.603
13-17	ÁREA VERDE EN CAMELLON	65.382	13-17	ÁREA VERDE EN CAMELLON	65.382
13-19	ÁREA VERDE EN CAMELLON	217.469	13-19	ÁREA VERDE EN CAMELLON	217.469
13-20	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,510.796	13-20	ÁREA VERDE EN CAMELLON	1,510.796
13-21	ÁREA VERDE EN CAMELLON	793.801	13-21	ÁREA VERDE EN CAMELLON	793.801
13-22	ÁREA VERDE EN CAMELLON	3,834.700	13-22	ÁREA VERDE EN CAMELLON	3,834.700
13-23	ÁREA VERDE EN CAMELLON	414.441	13-23	ÁREA VERDE EN CAMELLON	414.441
13-24	ÁREA VERDE EN CAMELLON	33.517	13-24	ÁREA VERDE EN CAMELLON	33.517
16	VIALIDAD	53,487.920	16	VIALIDAD	53,487.920
TOTAL ZONA II	702,606.593		TOTAL ZONA II	702,606.593	

65. Mediante escritura pública 33,085 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Público No. 33 de este partido judicial y su distrito, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00559142/0001, 00559143/0001, 00559144/0001, 00559145/0001 y 00559146/0001 de fecha 7 de abril de 2017, se hace constar la protocolización del Visto Bueno de fecha 4 de octubre de 2016 y plano anexo, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, que Autoriza el Proyecto de Relotificación

66. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2994/2018 de fecha 28 de junio de 2018 emitió el avance de obras de urbanización de la Zona I y II

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento Hacienda El Campanario, Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, cuenta con la ejecución en su totalidad en las obras de urbanización, 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 del 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto correspondiente a la cantidad de \$30,212,045.88 (Treinta millones doscientos doce mil cuarenta y cinco pesos 88/100M.N.) para garantizar su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción del fraccionamiento en mención.

Derivado de lo anterior y dado que las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en su totalidad, no se requiere renovar la Licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento Hacienda El Campanario, Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, debiendo garantizar su mantenimiento hasta la entrega recepción al municipio.

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 al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso, del fraccionamiento Hacienda El Campanario la cantidad de \$5,530.772

68. 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 la Venta de Lotes de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento Hacienda El Campanario la cantidad de \$5,530.772

Mediante oficio número SAY/5728/2018, de fecha 20 de agosto de 2018, se informa que el día 17 de agosto 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 de la Ratificación de la Autorización para la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

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 Secretaria de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza, a la persona moral Denominada Hacienda El Campanario S.A. de C.V., a través de su representante legal el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, **la Ratificación de la Autorización para la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano**, del fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. La presente se otorga dado que las obras de urbanización de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano se encuentran ejecutadas en su totalidad, debiendo el promotor presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal copia de la fianza referida en el punto 66 de los Antecedentes, por un monto de \$30,212,045.88 (Treinta millones doscientos doce mil cuarenta y cinco pesos 88/100M.N.), a favor de Municipio de Querétaro, en un plazo de 30 días a partir de la autorización del presente, misma que servirá para garantizar el mantenimiento y correcto funcionamiento la ejecución y conclusión de las obras de urbanización, por lo que la presente Ratificación de Venta de Lotes queda condicionada a que la fianza este vigente en todo momento hasta la Entrega y Recepción de dichas obras ante el Municipio.

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 servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso, del fraccionamiento Hacienda El Campanario la cantidad de \$5,530.772, como se señala en el considerados 67 del presente.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Venta de Lotes de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento Hacienda El Campanario la cantidad de \$5,530.772 como se señala en el considerados 68 del presente.

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. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. 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.
 8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
 9. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
 10. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
 11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá 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 coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
 12. 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 Municipal de Villa Cayetano Rubio. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales, Estatales o Municipales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
 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, 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.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).**

ACUERDO

PRIMERO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza, a la persona moral Denominada Hacienda El Campanario S.A. de C.V., a través de su representante legal el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, **la Ratificación de la Autorización para la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano**, del fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

SEGUNDO. La presente se otorga dado que las obras de urbanización de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano se encuentran ejecutadas en su totalidad, debiendo el promotor presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal copia de la fianza referida en el punto 66 de los Antecedentes, por un monto de \$30,212,045.88 (Treinta millones doscientos doce mil cuarenta y cinco pesos 88/100M.N.), a favor de Municipio de Querétaro, en un plazo de 30 días a partir de la autorización del presente, misma que servirá para garantizar el mantenimiento y correcto funcionamiento la ejecución y conclusión de las obras de urbanización, por lo que la presente Ratificación de Venta de Lotes queda condicionada a que la fianza este vigente en todo momento hasta la Entrega y Recepción de dichas obras ante el Municipio.

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 servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso, del fraccionamiento Hacienda El Campanario la cantidad de \$5,530.772, como se señala en el considerados 67 del presente.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Venta de Lotes de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del fraccionamiento Hacienda El Campanario la cantidad de \$5,530.772 como se señala en el considerados 68 del presente.

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. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

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

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

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

DÉCIMO PRIMERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al 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 Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y

glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 Municipal de Villa Cayetano Rubio. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales, Estatales o Municipales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 23 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, 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.

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 oficio de fecha 05 de junio de 2018, signado por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento y a petición del Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de CREDIX G.S.S.A. de C.V. SOFOM ENR., solicita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible María Elena Adame Tovilla, modificación de los montos por conceptos de derechos de supervisión de obras de urbanización, para que se tome como referencia el avance de obra que se tiene en las etapas en las cuales se requirió la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización de la etapa 1 y 2, ampliación y renovación de la venta 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.

DICTAMEN TÉCNICO

1. La Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible María Elena Adame Tovilla, en apego a lo dispuesto 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 Secretaria de Desarrollo Sostenible, la emisión de la Autorización en materia de fraccionamientos; emitió la Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 1 y Etapa 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, 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".

2. En atención a lo dispuesto en el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual indica que en el caso de solicitud de renovación de licencia para ejecución de obras de urbanización, por no estar concluidas en el término de vigencia concedida en la licencia a renovar, el desarrollador deberá cubrir los derechos de supervisión, los que se calcularán sobre las obras faltantes para la conclusión del desarrollo, debiendo concederse plazo para su conclusión, en términos de lo dispuesto por el artículo 146 de este Código, al tenor de lo anterior se tiene lo siguiente:

Una vez revisado los datos contenidos en el Acuerdo de Delegación de Facultades, expediente identificado con el número EXP.- 09/18 de fecha 03 de mayo de 2018, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 1 y Etapa 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, 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.

3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/0832/2018 de fecha 08 de mayo de 2018, pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología lo siguiente, la Modificación del Acuerdo identificado mediante el EXP.- 09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de 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 señalando lo siguiente:

".... DICE:

ANTECEDENTES:

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

".... DEBE DE DECIR:

ANTECEDENTES:

41. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento</i>			
\$ 5,016,241.892	x	1.875%	\$ 94,054.535
<i>Total.</i>			\$ 94,054.535

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento</i>			
\$ 1,433,632.96	x	1.875%	\$ 27,499.368
<i>Total.</i>			\$ 27,499.368

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento</i>			
\$ 6,195,548.36	x	1.875%	\$ 116,116.531
<i>Total.</i>			\$ 116,116.531

Por lo anteriormente señalado esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología lo siguiente la Modificación del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de 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 la de las Etapas 1, 2 y 3, del fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro.

4. 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 al servicio prestado por la modificación del **EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018**, la cantidad de \$ 5,028.634.

Mediante oficio número SAY/5289/2018, de fecha 20 de junio de 2018, se informa que el día 20 de junio 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 modifica su similar de fecha 20 de abril de 2018, mediante el cual se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 1 y Etapa 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, 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"

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.

Notifico lo anterior para los fines legales a que haya lugar, no omitiendo informarle que deberá remitir la documentación correspondiente para la publicación de los mismos.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de 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 la 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, quedando de la siguiente manera:**

DEBE DE DECIR:

ANTECEDENTES:

41. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento</i>			
\$ 5,016,241.892	x	1.875%	\$ 94,054.535
Total.			\$ 94,054.535

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento</i>			
\$ 1,433,632.96	x	1.875%	\$ 27,499.368
Total.			\$ 27,499.368

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento</i>			
\$ 6,195,548.36	x	1.875%	\$ 116,116.531
Total.			\$ 116,116.531

Lo anterior en base a lo dispuesto en el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual indica que en el caso de solicitud de renovación de licencia para ejecución de obras de urbanización, por no estar concluidas en el término de vigencia concedida en la licencia a renovar, el desarrollador deberá cubrir los derechos de supervisión, los que se calcularán sobre las obras faltantes para la conclusión del desarrollo, debiendo concederse plazo para su conclusión, en términos de lo dispuesto por el artículo 146 de este Código Urbano del Estado de Querétaro.

- 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 al servicio prestado por la modificación del **EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018**, como se señala en el considerando 4 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.

- Prevalecen todas y cada uno de las obligaciones que no fueron motivos de enmienda, contenidas en el Acuerdo Autorizado el día **03 de mayo de 2018**, identificado con el expediente **EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018**, en el que se autoriza **la Renovación de 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 la 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
- El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
- 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 facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en los términos señalados del Acuerdo de Cabildo de mérito y a lo dispuesto en el Artículo 163 del Código

Urbano del Estado de Querétaro, el cual indica que en el caso de solicitud de renovación de licencia para ejecución de obras de urbanización, por no estar concluidas en el término de vigencia concedida en la licencia a renovar, el desarrollador deberá cubrir los derechos de supervisión, los que se calcularán sobre las obras faltantes para la conclusión del desarrollo, debiendo concederse plazo para su conclusión, en términos de lo dispuesto por el artículo 146 de este Código, al tenor de lo anterior se tiene lo siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de 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 la 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, quedando de la siguiente manera:

DEBE DE DECIR:

ANTECEDENTES:

41. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento</i>			
\$ 5,016,241.892	x	1.875%	\$ 94,054.535
<i>Total.</i>			\$ 94,054.535

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento</i>			
\$ 1,433,632.96	x	1.875%	\$ 27,499.368
<i>Total.</i>			\$ 27,499.368

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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:

<i>Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento</i>			
\$ 6,195,548.36	x	1.875%	\$ 116,116.531
<i>Total.</i>			\$ 116,116.531

Lo anterior en base a lo dispuesto en el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual indica que en el caso de solicitud de renovación de licencia para ejecución de obras de urbanización, por no estar concluidas en el término de vigencia concedida en la licencia a renovar, el desarrollador deberá cubrir los derechos de supervisión, los que se calcularán sobre las obras faltantes para la conclusión del desarrollo, debiendo concederse plazo para su conclusión, en términos de lo dispuesto por el artículo 146 de este Código Urbano del Estado de Querétaro.

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 al servicio prestado por la modificación del **EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018**, como se señala en el considerando 4 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.

TERCERO. Prevalecen todas y cada uno de las obligaciones que no fueron motivos de enmienda, contenidas en el Acuerdo Autorizado el día **03 de mayo de 2018**, identificado con el expediente **EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018**, en el que se autoriza la **Renovación de 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 la 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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, le dé seguimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento.

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, 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 07 DE AGOSTO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de julio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS); Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 14 01 001 22 152 999, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 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 30 de agosto de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Grupo Empresarial HHM” S.A. de C.V., a través del Presidente del Consejo de Administración el C. José María Hernández Montes, solicita la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), niveles y altura máxima permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 14 01 001 22 152 999, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **115/DAI/2017**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Grupo Empresarial HHM” S.A. de C.V., así como su debida representación mediante Escritura Pública número 50,089 de fecha 22 de agosto de 2013, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro.
6. Se acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 108,931 de fecha 28 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaria Pública número 8, de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el Folio Inmobiliario número 526176/1 de fecha 18 de enero de 2016.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2554/2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0973/2018, remite la opinión número de folio 125/18 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José María Hernández Montes, solicita la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a .85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.60 a 7.00, modificación a la altura máxima permitida de 21 metros a 120 metros y/o su equivalente a 30 niveles, para la poligonal conformada por las Parcelas 56 Z-

Z P 1/1 y 161 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, identificada con clave catastral 14 01 001 22 152 999 y superficie de 98,092.22 m2, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

2. Mediante escritura 50,089 de fecha 23 de agosto de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se llevo a cabo la Constitución de la Sociedad Anónima, bajo la denominación "Grupo Empresarial HHM", otorgando poder general para actos de administración y de riguroso dominio a favor de José María Hernández Montes.

3. Con fecha 8 de septiembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la autorización de fusión de predios FUS201500456, respecto de las Parcelas 56 Z-Z P 1/1 y 161 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, a fin de conformar una poligonal con superficie de 98,092.22 m2.

4. Se acredita la poligonal conformada por las Parcelas 56 Z-Z P 1/1 y 161 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Grupo Empresarial HHM" Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 108,931 de fecha 28 de octubre de 2015, documento pasado ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la ciudad de Santiago de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 526176/0001, de fecha 18 de enero de 2016.

5. Previamente y mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 16 de octubre de 2004, el H. Ayuntamiento autorizo el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola Moderada a uso de Servicio para transporte (estacionamiento de vehículos de carga pesada, con taller de mantenimiento, bodega, oficinas, comedor y dormitorios para empleados), para el predio ubicado en el Antiguo Camino a Jurica (Prolongación de la Calle Camelinas), Parcela 56 Z-Z P 1/1, del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con superficie de 75,778.40 m2.

6. No obstante, de consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 predio conformado por las Parcelas 56 Z-Z P 1/1 y 161 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS).

7. El acceso hacia el predio es a través de una vialidad primaria urbana, calle Camelinas, habilitada y ampliada en su sección recientemente en una fracción de su carpeta asfáltica, de la cual se debe obtener su reconocimiento oficial como vía pública y denominación de nomenclatura previo a su desarrollo, y que se comunica al poniente con la colonia de Jurica y al oriente con la carretera a San Luis Potosí, en una sección conocida actualmente como Paseo de la Republica, en una zona en proceso de desarrollo que se pretende incorporar a los proyectos de mediana y alta intensidad ubicados al sur, que forman parte del desarrollo que se pretende incorporar a los proyectos de mediana y alta intensidad ubicados al sur, que forman parte del desarrollo del denominado Esquema de Desarrollo Urbano de El Salitre, donde se han generado centros comerciales y edificaciones para servicios y de hospedaje entre otras.

Una fracción del predio se encuentra actualmente ocupada por una edificación de servicio de transporte, observando alumbrado público en el camellón central sin embargo no se cuenta con información respecto a la dotación de los servicios de conducción de agua potable y drenaje público hacia el área en que se encuentra el predio asimismo no se tienen detectadas fallas geológicas ni fracturas, sin embargo se tienen que presentar los estudios necesarios avalados por las dependencias correspondientes respecto a la infraestructura pluvial, derivado de los problemas de inundación que se han generado al oriente del predio, en donde se ubica un dren pluvial.

8. Como parte de su petición, el promotor presenta un proyecto esquemático de su proyecto, el cual se considera una vialidad central que dará acceso a nueve macrolotes, en los que se tienen proyectados edificios verticales para usos mixtos con treinta niveles, que incluyen espacios abiertos y áreas verde en planta baja, oficinas, comercios y servicios que permite actividades heterogénea y de alta intensidad que incluye el uso habitacional con una densidad de población de hasta 600 hab./ha.

Adicionalmente se tiene considerados espacios públicos que incluyen ciclovías, áreas culturales y pistas para ejercicio físico, quedando sujeto el desarrollo del proyecto a dar cumplimiento a los lineamientos que indique el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, asigna para áreas de zonificación secundaria para uso Comercial y Servicios (CS) los siguientes parámetros Normativos: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.60, Altura Máxima Permitida de 21 metros y/o 6 niveles, derivado de lo cual y toda vez que se pretende dar un mayor para lo cual y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento al terreno, para su desarrollo el promotor considera parámetros mayores a los establecidos en la tabla de normatividad por zonificación, conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.60	.85	+0.25

Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.60	7.00	+3.40
Altura Máxima (Metros)	21	120	+99
Niveles de Altura	6	30	+24

10. De consulta al Plan Municipal de Desarrollo 2018-2015, se observó que contempla de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna 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.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio, se ubican una serie de edificaciones, de las cuales la principal corresponde a bodegas de almacenamiento con oficinas, existiendo de manera diseminada en su interior bodegas y edificaciones que albergan diversas actividades, existiendo adicionalmente áreas de maniobras, circulaciones internas, áreas jardineadas, área de estacionamiento y áreas de almacenaje al aire libre, adicionalmente se observa que el predio se encuentra delimitado en la totalidad de su perímetro y cuenta con frente a calle Camelinas, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando al frente del predio, con banquetas y guarniciones, existiendo en sus alrededores infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se cuenta con el paso de transporte público a una distancia cercana, con frecuencia de paso continuo.

OPINIÓN:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera técnicamente viable la modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a .85, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.60 a 7.00 y Altura Máxima Permitida de 21 metros a 120 metros y/o 30 niveles, para el predio conformado por las parcela 56 Z-Z P 1/1 y 161 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, identificado con Clave Catastral 14 01 001 22 152 999 y superficie de 98,092.22 m2, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de así considerarlo el H. Ayuntamiento y en caso de que se autorice el Cambio de Uso de Suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, así como alumbrado público, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, previo al desarrollo del proyecto, donde el costo por las obras correrán por cuenta del propietario del predio. Así mismo debe obtener el reconocimiento de la sección de vialidad que le dará acceso al predio, así como la autorización de la nomenclatura, liberando las secciones de terreno necesarias hasta su incorporación con la carretera Federal 57, (Paseo de la Republica).
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene la capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio, sin rampas para privilegiar al peatón.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal 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 en el Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, derivado del paso de las facturas que se ubican en los predio, conforme a lo señalado en el instrumento de planeación correspondiente..

- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, donde se determinen las obras y lineamientos que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les haya sido impuestas, previo a llevar cualquier trámite ante ventanilla única de gestión, debiendo considerar los escurrimientos pluviales que se ubican al interior del predio.
- El presente no autoriza la propuesta de proyecto presentada, el cual se debe presentar ante las dependencias correspondientes para su revisión y aprobación, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
- 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, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

8. Mediante oficio SAY/DAI/2555/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad un estudio técnico respecto a la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS); Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 14 01 001 22 152 999, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4812/2018 de fecha 04 de julio de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS); Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 14 01 001 22 152 999, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS); Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con Clave Catastral 14 01 001 22 152 999 ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 7 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

QUERÉTARO



AYUNTAMIENTO

EL CIUDADANO LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

QUERÉTARO



AYUNTAMIENTO

CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 nueve de octubre de dos mil siete, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud de autorización del incremento de densidad de 150 hab/ha a 265 hab/ha para el predio conformado por los Lotes 7 y 6 de la Manzana 1 ubicados en la Avenida Monte Sinaí en el Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano, con una superficie de 3,394.40 m², el cual señala textualmente:

“... CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 78, 79, 83 Y 88 INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 9° FRACCIONES II Y III DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII Y 128 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1° FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN II, 36 Y 253 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual a la letra dice: “...V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:



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

Asimismo, la **Ley General de Asentamientos Humanos**, en su artículo 9, fracciones I, II y III, determina como atribuciones de los municipios en el ámbito de su jurisdicción:

- I. **Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano**, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. **Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.**
- III. **Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano**, de centros de población y los demás que de estos deriven;

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga en su artículo 88 incisos a) y d), establece que: *Los Municipios, en los términos de las Leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:*

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

Conforme a lo establecido en el artículo 30 fracción II incisos a) y d) de **Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro**, los Ayuntamientos son competentes para:

- II.- En los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:
 - a) **Aprobar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;**
 - d) **Autorizar y vigilar la utilización del suelo**, en el ámbito de su competencia.

QUERETARO



AYUNTAMIENTO

Por último el *Código Urbano para el Estado de Querétaro* en su artículo 17 fracción II, establece que los Ayuntamientos, tendrán la siguiente facultad:

II.- *Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal*, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables.

2. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio y de sus siete Delegaciones, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengán causas de interés social que les afecte, entre otras.

3. La Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

4. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas 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 para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

5. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

6. Compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud de autorización del incremento de densidad de 150 hab/ha a 265 hab/ha para el predio conformado por los Lotes 7 y 6 de la Manzana 1 ubicados en la Avenida Monte Sinaí en el Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano, con una superficie de 3,394.40 m².

QUERETARO



H. AYUNTAMIENTO

7. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los días 5 y 19 de septiembre de 2007, mediante los cuales Arq. José Javier Aguilera Gutiérrez, representante legal de la empresa denominada "Desarrollos Especializados Inmobiliarios", S.A. de C.V., solicita el aumento de densidad para los predios identificados como Lotes 7 y 6 de la Manzana 1 ubicados en la Avenida Monte Sinaí en el Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano, el cual obra en el expediente número 164/DAI/07, radicado en la Secretaría del Ayuntamiento.

8. Con la escritura pública número 56,238 de fecha 28 de agosto de 2003, emitida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular número 4 de la demarcación notarial de Querétaro, consta el contrato de compraventa celebrado entre el Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero BANAMEX como parte vendedora y como parte compradora la empresa denominada "Desarrollos Especializados Inmobiliarios", S.A. de C.V., respecto del Lote marcado con el número 6 de la Manzana 1 ubicado en la Calle Avenida Monte Sinaí, con superficie de 1,722.00 m².

9. Mediante la escritura pública número 56,089 de fecha 13 de agosto de 2003, emitida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular número 4 de la demarcación notarial de Querétaro, consta el contrato de compraventa celebrado entre el Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero BANAMEX como parte vendedora y como parte compradora la empresa denominada "Desarrollos Especializados Inmobiliarios", S.A. de C.V., respecto del Lote marcado con el número 7 de la Manzana 1 ubicado en la Calle Avenida Monte Sinaí, con superficie de 1,672.40 m².

10. Con fecha 5 de noviembre de 2002, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito número 35 de la demarcación notarial de Querétaro emite la escritura pública número 2,639 en la que consta el cambio de denominación de la empresa "Estacionamientos Concesionados Corregidora", S.A. de C.V., por "Desarrollos Especializados Inmobiliarios", S.A. de C.V.

11. Se acredita la personalidad del promovente con la escritura pública número 45,302 de fecha 25 de mayo de 1998, emitida por el Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito número 10 de la demarcación notarial de Querétaro.

12. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento Estudio Técnico con número de folio 166/07, expedido por el Ing. Ricardo Alegre Bojórquez, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, relativo a la solicitud de autorización del incremento de densidad de 150 hab/ha a 265 hab/ha para el predio conformado por los Lotes 7 y 6 de la Manzana 1 ubicados en la Avenida Monte Sinaí en el Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano, con una superficie de 3,394.40 m², desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

QUERETARO



H. AYUNTAMIENTO

12.1 La petición es realizada con el objeto de desarrollar seis departamentos adicionales a doce departamentos autorizados mediante licencia de construcción número 2471/2006 de fecha 19 de julio de 2006, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para un total de 18 departamentos, en uno de los edificios construidos en el inmueble, sin modificar la superficie de construcción.

12.2 Los lotes mencionados actualmente conforman una unidad topográfica, de acuerdo con la fusión de los Lotes 6 y 7 de la Manzana 1 autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia 447/2005 de fecha 15 de noviembre de 2005, para conformar una superficie de 3,394.40 m², identificando al predio con la clave catastral 14 01 001 16 008 006 y con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Norte en 82.50 metros con Lote 6;
- Al Sur en 82.50 metros con Lote 8;
- Al Oriente en 40.36 metros con propiedad vecina, y
- Al Poniente en 40.00 metros con Calle Monte Sinai.

12.3 De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 1999, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el 7 de julio de 2000, ubica a la fracción en estudio en zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 150 hab/ha. (H1.5).

12.4 Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante dictamen de uso de suelo número 2005-7389 autorizó el uso de suelo habitacional, para ubicar 12 departamentos en condominio en el predio ubicado en Monte Sinai número 113, Fraccionamiento Vista Hermosa.

12.5 La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante la licencia de construcción número 2471/2006 de fecha 19 de julio de 2006, autoriza la construcción de 12 departamentos en los lotes 6 y 7 de la manzana 1, con superficie de 3,394.40 m², los cuales fueron previamente fusionados, para su desarrollo en dos torres de edificios de ocho niveles con cinco departamentos y un penthouse en cada una de las torres, a los que se denominó como Condominio Miralta, desarrollados conforme a lo que se menciona a continuación:



Nivel	Desarrollo
Planta baja.	Accesos, bodegas, área de vestíbulo, 2 elevadores, 2 cubos de escaleras y 58 cajones de estacionamiento.
Primer nivel.	Caseta de vigilancia, medio baño, cuarto de maquinas, elevadores, cubos de escaleras, área de bodegas y 16 cajones de estacionamiento.
Segundo a sexto piso.	Por cada torres de departamentos: cinco departamentos (uno por nivel) con superficie cubierta de 284.00 m ² .
Séptimo y octavo piso.	Un penthouse en dos niveles en cada una de las torres de departamentos.

12.6 Conforme a lo señalado por el promotor, las torres de departamentos se construyeron conforme al proyecto autorizado, teniendo totalmente terminada una de las citadas torres, sin embargo en virtud de la superficie de los departamentos, se han incrementado los costos por lo que se ha tenido dificultades para su comercialización, en base a lo cual pretenden realizar adecuaciones en la segunda torre, sin modificar la estructura ni aumentar el área de construcción, a efecto de generar departamentos de menor superficie, aunque conservando las características de vivienda tipo residencial, con lo que se tendría dos departamentos con superficies de 142.00 m² del primer al quinto nivel del edificio dos y dos penthouses con superficie aproximadas de 280.00 m² cada uno en el sexto y séptimo piso del mismo edificio, estando por definir si se generaría uno penthouse por nivel o desarrollados en dos niveles, para un incremento de seis departamentos.

12.7 Por lo anterior y considerando que el predio tiene una superficie de 3,394.40 m², para desarrollar 18 viviendas en el predio, distribuidos seis departamentos en una torre y doce departamentos en la segunda torre, se requiere una densidad de población de 265 hab/ha, y conforme al proyecto arquitectónico presentado tendría la siguiente distribución:

- A. En la Torre 1 cinco departamentos con superficie de 284.00 m² y un penthouse en el que se incluye una terraza descubierta, una terraza cubierta y una estancia familiar en azotea.
- B. En la torre 2 se pretende distribuir diez departamentos con superficie de 142.00 m², con los siguientes espacios: vestíbulo, ½ baño, cocina, comedor, estancia, bar, terraza, 2 recámaras con baño y vestidor en la recámara principal. Asimismo se tendrían dos penthouse estando por definir su superficie.

12.8 Zonas homogéneas: el uso de suelo predominante en los predios colindantes es habitacional, con vivienda de tipo residencial medio con densidad de población de 150 hab/ha en la zona colindante, en el



Fraccionamiento Vista Hermosa y Pedregal de Vista Hermosa, y con densidad de 100 hab/ha en el Fraccionamiento Villas de Oriente, haciendo notar que por acuerdo de cabildo de fecha 26 de junio de 2007, se autorizó el incremento de la densidad de población de 150 hab/ha a 200 hab/ha para el predio ubicados en la Calle Monte Sinaí Lote 12 de la Manzana 1, Fraccionamiento "Vista Hermosa".

12.9 Vialidades: en el fraccionamiento se observa un flujo vial moderado hasta el entronque con el Boulevard Bernardo Quintana en donde se genera una mezcla del tipo de usuarios (transporte urbano, suburbano y particular entremezclado).

Los flujos vehiculares en la zona, son provocados principalmente por el Club Britania y el colegio ubicado al interior del Fraccionamiento Vista Hermosa, por lo que se considera que el edificio propuesto no afectará los desplazamientos, y por tanto el impacto vial generado por los habitantes del edificio.

12.10 Habiendo realizado inspección al sitio por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se encontró lo siguiente:

- A. Al predio se accede por la Calle Monte Sinaí, la cual cuenta con un ancho de vialidad de 8.00 metros a nivel de empedrado, no cuenta con banquetas ni guarniciones;
- B. Cuenta con los servicios básicos de infraestructura como son agua potable, drenaje, red eléctrica, alumbrado público;
- C. El predio se encuentra en proceso de construcción, ubicándose en el mismo la estructura de dos torres departamentales autorizadas previamente, una de ellas con un avance aproximado del 90%, y la otra con un avance de 50% en la cual se aprecia únicamente la estructura del edificio sin contar con divisiones internas ni fachada terminada como se presenta en la torre vecina. Además de contar con caseta de acceso y enrejado en la fachada de acceso, y
- D. En los alrededores del predio se desarrollan diversas actividades que van desde lo comercial con una pequeña plaza en la esquina que forman la Calle Monte Sinaí y la Antigua Carretera México-Querétaro y diversos comercios que van desde talleres, bares y centros de recreación localizados en la lateral del Boulevard Bernardo Quintana, hasta el recreativo y deportivo con el Club Britania, el cual se ubica al frente del predio, educacional con la Universidad



Cuahutémoc la cual se localiza en la lateral de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana.

13. Derivado de lo mencionado en los considerandos anteriores, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la siguiente:

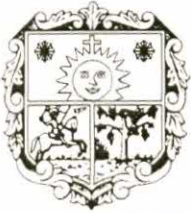
Opinión técnica:

13.1 Una vez realizado el análisis correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal considera **viable** el incremento en la densidad de población de 150 hab/ha a 265 hab/ha para el predio ubicado en la Calle Monte Sinaí No. 113, conformado por los Lotes 6 y 7, Manzana 1, Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y superficie de 3,394.40 m², para ubicar 18 departamentos distribuidos con seis departamentos en uno de los edificios y doce departamentos en el segundo edificio.

13.2 Lo anterior en virtud de que no se modifica la estructura ni se aumenta el área de construcción autorizada de los edificios, al pretender realizar adecuaciones solamente en una de las torres para ubicar doce departamentos, conservando las características de vivienda tipo residencial, con el aprovechamiento de la infraestructura existente, por lo que se considera que no se genera un impacto negativo en la zona, así como dar cumplimiento a los cajones de estacionamiento necesarios para los departamentos resultantes, condóminos y visitantes, para lo cual deberá cumplir con lo siguiente:

- A. Cumplir con la normatividad y reglamentación señalada en los Títulos Tercero y Cuarto del Código Urbano para el Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias, permisos de construcción y demás necesarias para la realización de su proyecto;
- B. Se recomienda la utilización de pavimentos de tipo permeable en los exteriores y establecer en las cláusulas de los contratos de compra-venta de las vivienda la prohibición de la apropiación o aprovechamiento para un uso distinto de las áreas verdes de propiedad común, así como el que no se permitirá a futuro un incremento de densidad de población adicional, en ninguno de los dos edificios desarrollados en el predio;

QUERETARO



H. AYUNTAMIENTO

RO

VI

VI

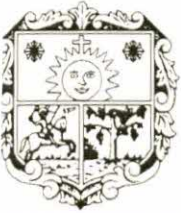
VI

- C. Dado el incremento en la densidad de población, que permitirá un mayor aprovechamiento del inmueble, al modificarse las condiciones asignadas para el predio, se deberá otorgar un área de donación adicional del 2% de la superficie del predio a favor del Municipio de Querétaro para equipamiento urbano, por la autorización del condominio, conforme a lo que marca el Código Urbano para el Estado de Querétaro;
- D. realizar las obras de construcción de banquetas faltantes al frente de su predio, así como en la introducción de los servicios necesarios para su desarrollo;
- E. Previo a la autorización de construcción, deberá obtener el dictamen de impacto vial correspondiente emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, debiendo acatar en el proyecto con las disposiciones que en él se estipulen;
- F. Contar con las factibilidades de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado para el proyecto propuesto;
- G. Deberá cumplir con medidas de mitigación ambiental, implementando la dotación de zonas arboladas en el área verde asignada con un carácter sustentable, a efecto de garantizar su mantenimiento, en el que se incluyan depósitos (aljibes) para el reuso de aguas tratadas, con el sembrado de árboles maduros de por lo menos 4" de diámetro en su tronco y una altura mayor a cinco metros;
- H. El tipo de vivienda a desarrollar deberá ser acorde con una composición compatible con la tipología de vivienda existente en la zona.

Por lo que en virtud de que no se modifica la estructura ni se aumenta el área de construcción autorizada de los edificios, al pretender realizar adecuaciones solamente en una de las torres para ubicar doce departamentos, conservando las características de vivienda tipo residencial, con el aprovechamiento de la infraestructura existente, por lo que se considera que no se genera un impacto negativo en la zona. . .”.

Por lo anteriormente, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó por unanimidad en el punto 5, apartado III, inciso d) del Orden del Día, el siguiente:

QUERETARO



AYUNTAMIENTO

ACUERDO

“ . . . **PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación parcial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 8 de agosto de 2000 y publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” el 28 de febrero de 2003, para los efectos que contiene el Resolutivo Segundo del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA EL INCREMENTO DE DENSIDAD de 150 hab/ha a 265 hab/ha para el predio conformado por los Lotes 7 y 6 de la Manzana 1 ubicados en la Avenida Monte Sinaí en el Fraccionamiento Vista Hermosa, Delegación Municipal Villa Cayetano, con una superficie de 3,394.40 m².

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los **incisos A al H del Considerando 13.2** del presente Acuerdo.

CUARTO. El presente Acuerdo no autoriza al propietario del predio a realizar obras de urbanización, ni construcción alguna, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro y sus reglamentos.

QUINTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores, el Acuerdo quedará sin efecto.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los órganos de difusión mencionados en el punto que antecede.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, con costo al interesado, quien deberá remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

QUERETARO



H. AYUNTAMIENTO

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Arq. José Javier Aguilera Gutiérrez, representante legal de la empresa denominada "Desarrollos Especializados Inmobiliarios", S.A. de C.V. . .".

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.-----

----- DOY FE.-----

LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

JACG/RAB/MECA/GSH

Cert CUS Monte Sinai. DMVCR

QUERETARO



H. AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTICULOS 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 del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para los predios identificados con claves catastrales 14 01 001 17 566 022 y 14 01 001 17 566 023, ubicados en calle Plaza del Carmen, Colonia Plazas del Sol 2da Sección, 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 con fecha 21 de Junio del año 2018, la c. Amada Ramos Osorio, señala: *“... le solicito el cambio de uso de suelo para los lotes 22 y 23 de la manzana 9 del fraccionamiento denominado ‘Plazas del Sol’ del Municipio de Querétaro, con las siguientes claves catastrales 140100117566022 y 140100117566023 con superficie de 119.00 m2 y 136.00 m2 respectivamente. Los predios actualmente se encuentran en uso habitacional con 200 hab/ha (H2) con un cos de 0.60 y un cus de 1.80. Por lo que solicito el cambio a 200 habitantes / ha y servicios (H2S) con un coeficiente de ocupación de 0.80 y un coeficiente de utilización de 2.40 con una altura máxima de 15 metros.”*; derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **212/DAI/2018**.
5. A través de la escritura pública número 36,819, de fecha 12 de Diciembre del año 2017, pasada ante la fe de la licenciada Rocío Rueda Rodríguez, notaria adscrita a la notaría pública número 12 de la ciudad de Querétaro; documento mediante el cual se acredita la propiedad de los inmuebles, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 518910 y 518912, con fecha 28 de Junio del año 2018.
6. Derivado de la solicitud referida en el considerando que antecede, el día 12 de agosto del 2018; 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 los folios inmobiliarios 518910 y 518912, que el predio 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/1332/2018 de fecha 12 de julio del año 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 a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Amada Ramos Osorio, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a .80, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.80 a 2.40, modificación a la altura máxima permitida de 10.50 metros a 15.00 metros, para los predios identificado con la clave catastral 14 01 001 17 566 023 y 14 01 001 17 566 022, ubicados en Calle Plaza del Carmen s/n , del fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, con superficies de 136.00 y 119.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Mediante escritura 36,819 de fecha 12 de diciembre de 2017, documento pasado ante la fe de la Lic. Rocío Rueda Rodríguez, Adscrita la Notaría número 12 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se formaliza en escritura pública el cumplimiento de sentencia, en la que se acredita la propiedad de los lotes 22 y 23 de la manzana 9 del fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, a favor de la C. Amada Ramos Osorio, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría, previa a su presentación ante el H. Ayuntamiento.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida el lote 22 de la manzana 9, cuenta con una superficie de 119.00 m² y clave catastral 14 01 001 17 566 022.

Respecto al lote 23 de la manzana 9, cuenta con una superficie de 136.00 m² y clave catastral 14 01 001 17 566 023.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que la poligonal conformada por los lotes 22 y 23 de la manzana 9 del fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que en el punto dos de lineamientos señala para zonificación secundaria lo siguiente:

a) En el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 Y H6, solo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto los 40 m² de construcción en planta baja en predios de hasta 160.00 m² de superficie y estén estrictamente acompañados de vivienda, respeten el área destinada para estacionamiento de la vivienda y accesos independientes para cada uso, situación a la que no se da cumplimiento con la presente petición, ya que se solicita el destino para 3 locales de servicio adicionales al ya existente, además de que la superficie en conjunto de los 4 locales sobre pasa los 40 m² permitidos.

b) Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN, EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la

Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU o CS serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el solicitante y dada la ubicación del predio se verifico que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido, al no ubicarse al frente de las zonificaciones referidas, y al tener el predio frente a una vialidad local, en base a lo anterior, y toda vez que se pretende destinar la totalidad de los lotes para usos comerciales y/o de servicios, y al no cumplir con la normatividad referida, la solicitante solicita al Ayuntamiento, la modificación de uso de suelo para ambos predios.

5. El fraccionamiento Plazas del Sol Segunda Sección corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio, en el que se ha generado una entremezcla de actividades habitacionales con actividades comerciales y de servicios, derivado de su cercanía con las instalaciones en que se ubica el Mercado de Abastos, siendo que el fraccionamiento corresponde a un desarrollo inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda unifamiliar de tipo residencial medio en sus diversas Secciones que conforman el fraccionamiento, con construcciones desarrolladas en uno y dos niveles destinadas para vivienda. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, principalmente sobre las calles locales, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, no obstante y dada su cercanía con el citado mercado de abastos se ha modificado de manera gradual la vocación del suelo en los alrededores del mismo generado una entremezcla de actividades en la zona, situación que predominantemente se ha dado en vialidades perimetrales del fraccionamiento, como corresponde al caso de los lotes en estudio.

6. En lo que se refiere a la propuesta del solicitante, no presenta una propuesta con el uso específico que pretende dar a los predios en estudio, así como información sobre el proyecto a desarrollar que permita verificar si la partida arquitectónica considera un proyecto integral, para lo cual fusionaría los lotes, o en su caso si se trata de dos proyectos independientes, mismos que deberán dar cumplimiento a la normatividad por zonificación correspondiente y de los requerimientos señalado en el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, que incluye la dotación de los cajones de estacionamiento que requiera para atender la demanda de sus usuarios, a fin de no afectar la movilidad de la zona.

Lo anteriormente referido dado que si bien los predios tienen acceso por la calle Plaza del Carmen, vialidad secundaria urbana de carácter local, sobre la que se conserva el uso habitacional unifamiliar en la mayoría de sus lotes, de fusionarse los lotes en estudio tendrían a su vez acceso por la calle Cerro Blanco, la cual si bien corresponde a una vialidad secundaria, tiene conexión con la Avenida Cimatario y encontrarse en una zona de intersección con los fraccionamiento plazas del Sol Primera Sección y Colinas del Cimatario, sobre la que se han establecido actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, por lo que de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo pretendida se propone que su acceso sea exclusivamente por la calle Cerro Blanco, a fin de no impactar el área habitacional.

7. Si bien la solicitante manifiesta su intención de modificar el uso de suelo para los lotes en estudio a habitacional y servicios, no presenta una propuesta de proyecto que permita conocer los alcances del mismo y no especifica el tipo de actividades a establecer sin embargo, respecto a la modificación a la normatividad por zonificación, manifiesta su interés por que se modifique el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y Altura Máxima permitida, derivado de lo cual y toda vez que se pretende dar un mayor aprovechamiento a los predios, por lo que la solicitante considera, conforme a lo siguiente:

8. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación Josefa Vergara y Hernández, para los predios con uso de suelo Habitacional con Densidad de población de 200 Hab/Ha (H2), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.8, y una altura máxima de 3 niveles y/o su equivalente a 10.50 metros, siendo que para el desarrollo de su proyecto el promotor solicita se autoricen parámetros mayores a los establecidos en la tabla de normatividad por zonificación, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.60	.80	0.20
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.80	2.40	+0.60
Altura Máxima (Metros)	10.50	15.00	+4.50
Niveles de Altura	3	4	+1

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se encuentra delimitado con malla ciclónica en su perímetro, contando en su interior con una edificación desarrollada en un nivel que se ubica en la colindancia sur de la poligonal, cuenta en su frente con banquetas y guarniciones de concreto en regular estado de conservación, existiendo en los alrededores infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se cuenta con paso de transporte público con frecuencia de paso continuo a una distancia no mayor a 70 metros del predio, sobre la vialidad denominada Avenida Cimatario.

OPINIÓN:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera técnicamente **Viable el** cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a .80, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.80 a 2.40, altura máxima permitida de 10.50 metros a 15.00 metros, para los lotes 22 y 23, de la manzana 9, del fraccionamiento Plazas del Sol, identificados con las claves catastrales 14 01 001 17 566 022 y 14 01 001 15 660 023 y superficies de 119.00 y 136.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo al desarrollo del proyecto se deberán fusionar los lotes para su desarrollo como un proyecto integral, donde se considere su acceso por la calle Cerro Blanco de considerar actividades comerciales y de servicios, con el objeto de no afectar el uso habitacional unifamiliar que predomina en lotes de la calle Plaza del Carmen.
- 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 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 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la 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 el resto de la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio

SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, 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 petición.
- 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 número SAY/DAI/1333/2018, 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, 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/5662/2018 de fecha 15 de agosto 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 a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para los predios identificados con claves catastrales 14 01 001 17 566 022 y 14 01 001 17 566 023, ubicados en calle Plaza del Carmen, Colonia Plazas del Sol 2da Sección, 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 21 de agosto de 2018, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 27, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Altura Máxima Permitida, para los predios identificados con claves catastrales 14 01 001 17 566 022 y 14 01 001 17 566 023, ubicados en calle Plaza del Carmen, Colonia Plazas del Sol 2da Sección, 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. Amada Ramos Osorio.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 22 VEINTIDÓS 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**



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”.