

Responsable de la Gaceta Oficial:
M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

20 de Noviembre de 2018 · Año I · No. 3 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”. La Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 11 y 12 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”. Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”. Venta Provisional de Lotes de las Etapas 11 y 12 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 27 Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de la vialidad denominada Avenida El Campanario Norte, ubicada en varias fracciones de las parcelas 3 Z1 P1/1, 4 Z1 P1/1, 7 Z1 P1/1, 8 Z1 P1/1 Y 27 Z1 P1/1 del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 34 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 39 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a 1.00 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza, Número 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con la clave catastral 14 01 001 19 087 036, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 45 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, número 62, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 51 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO C” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “59 VIVIENDAS”.
- 53 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio B” perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “103 VIVIENDAS”.
- 55 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Unidad Condominal Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “6 Condominios Con 458 VIVIENDAS”.

- 57 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO D” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “61 VIVIENDAS”.
- 59 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO F” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “84 VIVIENDAS”.
- 61 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Comercial denominado “NARANJA”, ubicado en Plaza Zimapan número 163, Lote 34, Manzana 4, Fraccionamiento Plazas del Sol 3A. Sección, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “2 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA PARA EL MISMO”.
- 66 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.00, para el predio ubicado en la calle Florencio Rosas N° 4; Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 72 Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), para la Parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.
- 86 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 proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Paseo de la Constitución No. 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque identificado con clave catastral 14 01 001 21 365 008, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 91 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Miguel Ángel Bounarroti, número 31, Fraccionamiento La Joya, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 97 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios ubicados en Mario Vargas Llosa, identificados como Fracción 10-A y 10-D, de la Parcela 29 Z-1 P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.
- 105 Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo.
- 118 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra número exterior 14 001 interior 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 175 001, Fraccionamiento La Solana II Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 124 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación del predio identificado como Fracción Primera del Lote 1, Manzana 59, de la Zona 2, Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

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, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 18 de julio de 2018 dirigido a María Elena Adame Tovilla, Titular de Secretaría de Desarrollo Sostenible y a petición del Ing. Iván Alighieri Vázquez Casas Representante Legal de Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. y Lic. Roberto Flores

Fernández Representarte Legal de Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., Solicitan Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 11 y 12 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Venta Provisional de Lotes de las Etapas 11 y 12, del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 42,955, de fecha 21 de agosto de 1997, instrumento inscrito en el folio mercantil número 3976/1 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, se formaliza la constitución de la empresa “Inmuebles El Salvador”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante escritura pública número 62,074, de fecha 22 de septiembre de 2002, ante la fe del Lic. Mario Filogonio Rea Field, Notaria 135 actuando como asociado y en protocolo a cargo del Lic. Mario Rea Vázquez, Notario 106, ambos del Distrito Federal, instrumento inscrito en el registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 294672, de fecha 24 de octubre de 2002, se hace constar la comparecencia del Arq. Sergio Leal Aguirre por sí, y por la empresa “Vinte Viviendas Integrales”, S.A de C.V., representado por su apoderado el señor Contador Público Rene Jaime Mungarro, y exponen que formalizan la constitución de una sociedad mercantil anónima de capital variable, denominada “Promotora de Viviendas Integrales” S.A de C.V., y se otorgan los siguientes poderes Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración, Poder para Celebrar todo tipo de Operaciones de Crédito, Poder para Abrir y Cancelar Cuentas Bancarias, a favor de los señores Sergio Leal Aguirre, y Carlos Cadena Ortiz de Montellano y Rene Jaime Mungarro, quien se identifican como Apoderado “A”, y Antonio Zúñiga Hernández, quien se identifica como apoderado “B”.

3. Mediante escritura pública número 8,346 de fecha 16 de octubre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Alberto Rubio Díaz, Notario Público número 133, del Estado de México, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número 294672-1 de fecha 17 de junio de 2008, se hace constar el Poder General Limitado, que otorga la sociedad mercantil denominada “Promotora de Viviendas Integrales”, S.A de C.V., representado en este acto por el Arq. Sergio Leal Aguirre, a quien se le denomina el poderdante, a favor del Ing. José Alejandro Guevara Márquez y la Contadora Pública Susana Lizbeth Zenteno Hernández que en los sucesivos los apoderados con los siguientes poderes, Poder General para Pleitos y Cobranza, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio.

4. La empresa “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita el 50% cincuenta por ciento de los derechos de propiedad, mediante escritura pública número 67,886 de fecha 14 de marzo de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo los folios inmobiliarios 00297876/0003 y 00297882/0003, de fecha 7 de noviembre de 2008, respecto del predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; predio que cuenta con una superficie total de 2'244,349.945m2. Adquisición que realiza de parte de la empresa denominada “Inmuebles El Salvador”, Sociedad Anónima de Capital Variable. A su vez, la empresa denominada “Inmuebles El Salvador”, Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad del resto del predio, mediante la escritura pública número 62,724 de fecha 3 de marzo del 2006, inscrita bajo el folio real número 207196/1 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad. Instrumento en el que se hace constar la fusión de varios predios propiedad de la referida persona moral, para constituir uno solo, todos ellos ubicados en la Ex-Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

5. Mediante escritura pública número 75,068 de fecha 3 de junio de 2011; ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Titular de la Notaria Pública Número 10 de esta ciudad instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 25284-1, se hace constar la comparecencia de la empresa denominada “Inmuebles El Salvador”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Lic. Roberto Flores Fernández en su carácter de Director General para efectos de otorgar Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio a favor del C. Diego Rodrigo González Salas, Ana Laura Flores González, J. Rogelio Ledesma Torres, Óscar Humberto Córdoba Vital y Reyna Graciela Flores González.

6. Mediante la escritura pública número 51, 876 de fecha 14 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito de la Notaria número Tres, quien es Titular el Lic. Enrique Burgos García, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00297882/0008, 00363113/0010, 00363127/0006, 00363128/0006, 00363129/0006, 00363130/0006, 00363131/0006, 00363132/0006, 00363133/0007, 00363134/0007, 00363136/0005, 00363137/0006, 00363138/0006, 00434540/0008, 00486643/0005, 00504641/0005, 00504657/0007, 00504658/0007, 00504660/0005, 00521495/0005, 00542202/0004, 00542203/0004, 00542205/0003, 00542275/0004, 00542276/0004, 00542277/0004, 00542278/0004, 00542279/0004, 00542280/0004, 00542281/0004, 00542282/0004, 00542283/0004, 00542284/0004, 00542285/0004, 00542286/0004, 00542287/0004, 00542288/0004, 00542289/0004, 00542290/0004, 00542291/0004, 00542292/0004, 00542293/0004, 00542294/0004, 00542295/0004, 00542296/0004, 00542297/0004, 00542298/0004, 00542299/0004, 00542300/0004, 00542301, 00542302/0004, 00542303/0004, 00542304/0004, 00542305/0004, 00542306/0004, 00542307/0004, 00542308/0004, 00542309/0004, 00542310/0004, 00542311/0004, 00542312/0004, 00542313/0004, 00542314/0004, 00542315/0004, 00542316/0004, 00542317/0004, 00542318/0004, 00542319/0004, 00542320/0004, 00542321/0004, 00542322/0004, 00542323/0004, 00542324/0004, 00542325/0004 de fecha 23 de diciembre de 2016, se hace constar que Inmuebles el Salvador, S.A de C.V., Renuncia a los derechos de copropiedad, así como el Contrato de Compraventa bajo la modalidad de Ad Corpus, que adquiere “Promotora de Viviendas Integrales”, S.A. de C.V., los derechos de copropiedad de los siguientes inmuebles:

- I. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre el predio rústico ubicado en la Ex Hacienda Menchaca en Querétaro, Estado de Querétaro.
- II. El cuarenta y nueve punto cuatrocientos noventa y cuatro mil seiscientos quince cienmillonésimos de por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la Fracción doce; resultante de la división de la fracción nueve; que a su vez resultó de la subdivisión del Polígono dos, resultante de la subdivisión del predio identificado como "Fracción 1", del predio rústico ubicado en la Ex-hacienda de Menchaca, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
- III. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la fracción uno resultante de la subdivisión del Polígono tres, resultante a su vez de la subdivisión del predio identificado como "Fracción 1", del predio rústico ubicado en la Ex-hacienda de Menchaca, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
- IV. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la fracción 1-A resultante de la subdivisión de la fracción uno del Polígono cuatro, resultante de la subdivisión del predio identificado como "Fracción 1", del predio rústico ubicado en la Ex-hacienda de Menchaca, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
- V. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la Fracción dos resultante de la subdivisión del Polígono ocho, resultante de la subdivisión del predio identificado como "Fracción 1", del predio rústico ubicado en la Ex-hacienda de Menchaca, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
- VI. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre el lote cincuenta y cinco de la manzana uno, Etapa 3, del Fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", en Querétaro, Estado de Querétaro.
- VII. El treinta y tres punto setenta y cuatro mil setecientos cuarenta y dos por ciento de los derechos de copropiedad del lote uno de la manzana siete, etapa cuatro, del Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro.
- VIII. El treinta y tres punto setenta y cuatro mil setecientos cuarenta y dos por ciento de los derechos de copropiedad del lote dos de la manzana siete, Etapa 4, del Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro.
- IX. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad del lote once de la manzana siete, Etapa 4, del Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro.
- X. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la superficie vendible que integran las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 y 16 del Fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", en Querétaro, Estado de Querétaro, restando las superficies que integran las vialidades, áreas verdes y de equipamiento urbano, donadas con anterioridad al Municipio de Querétaro.
- XI. EL cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la unidad privativa identificada como "CONDOMINIO 1", la cual se encuentra ubicada en la Avenida La Vista número mil ciento veintiocho, interior uno, perteneciente a la Unidad Condominal denominada "PUERTA LA VISTA", ubicada en Avenida La Vista número mil ciento veintiocho, constituida sobre el lote resultante de la fusión de los lotes cinco y seis de la manzana siete, Etapa 3, del Fraccionamiento denominado "La Vista Residencial", delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro y elementos comunes que le corresponden.
- XII. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la unidad privativa identificada como "CONDOMINIO 2", la cual se encuentra ubicada en "AVENIDA LA VISTA" número mil ciento veintiocho, interior dos, perteneciente a la Unidad Condominal denominada "PUERTA LA VISTA", ubicada en "AVENIDA LA VISTA" número mil ciento veintiocho, constituida sobre el lote resultante de la fusión de los lotes cinco y seis de la manzana siete, Etapa 3, del Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro y elementos comunes que le corresponden.
- XIII. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre la unidad privativa identificada como "CONDOMINIO 4", la cual se encuentra ubicada en la Avenida La Vista número mil ciento veintiocho, interior cuatro, perteneciente a la Unidad Condominal denominada "PUERTA LA VISTA", ubicada en "AVENIDA LA VISTA" número mil ciento veintiocho, constituida sobre el lote resultante de la fusión de los lotes cinco y seis de la manzana siete, Etapa 3, del Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro y elementos comunes que le corresponden.
- XIV. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad que le correspondan sobre las unidades privativas identificadas con los números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho, treinta y nueve, cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y seis, cuarenta y siete, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta y cincuenta y uno, sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "PUERTA LA VISTA CONDOMINIO 5", el cual se encuentra ubicado en la Avenida La Vista número mil ciento veintiocho, interior cinco, perteneciente a la Unidad Condominal denominada "PUERTA LA VISTA", ubicada en Avenida La Vista número mil ciento veintiocho, constituida sobre el lote resultante de la fusión de los lotes cinco y seis de la manzana siete, Etapa 3, del Fraccionamiento denominado "La Vista Residencial", delegación Epigmenio González, en Querétaro, Estado de Querétaro y elementos comunes que les corresponden; con las superficies, medidas y colindancias descritas en el antecedente décimo séptimo de dicha escritura.

7. Mediante Escritura Pública Número 8,479 de fecha 17 de enero de 2017, ante la Fe del Lic. Guillermo Alberto Rubio Diaz, Notario Número 133, del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal se hace constar el Poder General Limitado, que otorga la Sociedad Mercantil denominada "Promotora de Viviendas Integrales S.A de C.V., A favor de Iván Alighieri Vázquez Casas.

8.La Dirección General de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales, emitió el Deslinde Catastral número DMC2007095, de fecha 14 de diciembre de 2007, el cual ampara una superficie de 2'342,241.422 m2 para la Fracción Segunda de la Ex –Hacienda Menchaca, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9.Mediante escritura pública número 67,885 de fecha 14 de marzo de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00247026/0002, 00297876/0002, 00297882/0002, 00297876/0001, 00297877/0001, 00297879/0001, 00297882/0001, de fecha 07 de noviembre de 2008, se hace constar la protocolización del deslinde catastral y plano número DMC2007095, de fecha 14 de diciembre de 2007 el cual ampara que derivado de ventas del predio origen realizadas con anterioridad, se protocoliza el plano en el que se aprecia una superficie resultante de 224-43-49.94 ha., dividida en dos polígonos, uno con superficie de 223-91-70.275 ha. y otro con superficie de 00-51-79.67 ha., divididas físicamente por una vialidad intermedia.

10.Mediante escritura pública número 69,317 de fecha 2 de octubre de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 00298323/0001, 00298324/0001, 00298325/0001, 00298326/0001, 00298327/0001, 00298328/0001, 00298329/0001, 00298330/0001 de fecha 07 de noviembre de 2008, se hace constar que las empresas denominadas “Inmuebles El Salvador”, Sociedad Anónima de Capital Variable y “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, protocolizan la subdivisión de un predio emitida por la Dirección de Catastro Municipal con fecha 2 de abril de 2008, correspondiente a la Fracción 1 referida en el punto anterior y con una superficie de 2'239,170.275 m2, en ocho polígonos con las siguientes superficies:

Polígono	Superficie (m ²)
1	87,017.425
2	96,862.866
3	24,762.123
4	30,112.353
5	31,435.045
6	42,900.023
7	7,027.719
8	1,919,052.721
Total	2'239,170.275

11.Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2008, el H. Ayuntamiento emitió la autorización para concentrar el área que se deberá transmitir en donación para equipamiento urbano al Municipio de Querétaro, por el desarrollo del predio identificado como “Rancho El Salvador”, correspondiente a la Fracción Segunda de la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Epigmenio González, para otorgarla en una fracción del predio con superficie de 29.235 Ha.

12.La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante el oficio número P0051/2009, de fecha 22 de enero de 2009, para el lote localizado en “DESARROLLO LA VISTA (RANCHO EL SALVADOR)”, Km. 4 del “ANILLO VIAL II FRAY JUNÍPERO SERRA”, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, correspondiente al predio en el que se desarrolla el fraccionamiento.

13.Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0141/2009, de fecha 6 de marzo de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro autoriza en materia de Impacto Ambiental su procedencia para 1,052 viviendas, quedando pendientes 4,255 viviendas que serán autorizadas una vez que se cuente con la factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario, en el predio denominado Rancho El Salvador, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

14.Mediante oficio número VE/0394/2009, de fecha 19 de marzo de 2009, la Comisión Estatal de Aguas otorgó la factibilidad condicionada para el suministro del servicio de agua potable para un total de 1,052 viviendas en la Fracción 2, Ex Hacienda Menchaca del Municipio de Querétaro.

15.Mediante oficio número SSPM/DT/IT/479/2009, de fecha 27 de marzo de 2009, la Secretaría de Seguridad Pública a través de la Dirección de Tránsito Municipal considera factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para La Vista ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González del Municipio de Querétaro, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación.

16.La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número 2009-2889, de fecha 17 de abril de 2009, en el que se dictaminó factible el uso de suelo para un fraccionamiento con densidad de población de 150 hab./Ha, en una superficie de 1'919,052.721 m2, del predio ubicado en el “ANILLO VIAL II FRAY JUNÍPERO SERRA”, Delegación Epigmenio González, para un total de 5,757 viviendas.

17.La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COPU/FC/1676/2009 de fecha 13 de mayo de 2009, la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “LA VISTA RESIDENCIAL”, a

desarrollar en el Polígono 8 de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda de Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

18. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0519/2009, de fecha 03 de agosto de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro autoriza en materia de Impacto Ambiental su procedencia para una superficie de 2'152,152.852 m2 en el predio denominado Rancho El Salvador.

19. Mediante oficio número VE/1192/2009, con fecha del 20 de agosto de 2009, la Comisión Estatal de Aguas otorgó la factibilidad condicionada para el suministro del servicio de agua potable para un total de 1,052 viviendas en la Fracción Segunda de la Ex Hacienda Menchaca del Municipio de Querétaro.

20. El promotor presenta los planos aprobados por la Comisión Estatal de Aguas, de los proyectos registrados de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado en la Fracción Segunda de la Ex Hacienda Menchaca, de fecha 24 de agosto de 2009, con número de oficio 08-213 y número de expediente QR-138-98-D.

21. Por Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el número EXP. 43/09, de fecha 29 de septiembre de 2009, se otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado: "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado en el Polígono 8, Fracción Segunda de la Ex Hacienda Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. Para dar cumplimiento a los Resolutivos Segundo y Cuarto del Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, identificado con el número de expediente 43/09, de fecha 29 de septiembre de 2009, el promotor presenta el oficio número SF/CNF/0327/2010, de fecha 29 de enero de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, mediante el cual se autoriza el pago diferido por un monto de \$1'657,613.87 (Un millón seiscientos cincuenta y siete mil seiscientos trece pesos 87/100 M. N.), liquidando a 5 meses de manera diferida, respecto a las contribuciones que se detallan a continuación:

Derechos de Supervisión, Etapa 01:

Por un importe histórico	\$339,225.56
Importe Derecho	\$271,380.45
IEOPM	\$67,845.11

Derechos por Nomenclatura:

Por un importe histórico	\$53,151.35
Importe Derecho	\$42,521.08
IEOPM	\$10,630.27

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, Etapa 01:

Por un importe histórico	\$1,145,091.90
Importe Derecho	\$916,073.52
IEOPM	\$229,018.38

Impuesto por Superficie Vendible Comercial, Etapa 01:

Por un importe histórico	\$372,725.76
Importe Derecho	\$298,180.61
IEOPM	\$74,545.15

Así mismo, se hace constar que el contribuyente efectuó el pago por un monto de \$272,884.94 (Doscientos setenta y dos mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 94/100 M. N.), con el recibo folio número H 268310, de fecha 26 de octubre de 2009; expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, siendo la primera erogación por un importe de \$331,522.77 (Trescientos treinta y un mil quinientos veintidós pesos 77/100 M. N.). En consecuencia el saldo que se toma a consideración es la siguiente:

Monto del Saldo Total	
Monto para diferir:	\$1'326,091.10
Recargos por prórroga:	\$99,456.83
Total de la autorización:	\$1'425,547.93

(Un millón cuatrocientos veinticinco mil quinientos cuarenta y siete pesos 93/100 M. N.).

23. Para dar cumplimiento al oficio número SF/CNF/0327/2010, de fecha 29 de enero de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, mediante el cual se autoriza el pago diferido por un monto de \$1'425,547.93 (Un millón cuatrocientos veinticinco mil quinientos cuarenta y siete pesos 93/100 M. N.), el promotor presenta la siguiente documentación:

- Recibo único de pago con folio H 0491734, de fecha 05 de febrero de 2010, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$331,522.76 (Trescientos treinta y un mil quinientos veintidós pesos 76/100 M. N.), por concepto de Primer Pago de la autorización por pago diferido SF/CNF/0327/2010 correspondiente al Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 y Comercial Etapa 1, Derechos de Supervisión de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL".
- Recibo único de pago con folio H 0668961, de fecha 28 de mayo de 2010, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$1'449,710.97 (Un millón cuatrocientos cuarenta y nueve mil setecientos diez pesos 97/100 M. N.), por concepto de Segundo Pago de la autorización por pago diferido SF/CNF/0327/2010 correspondiente al Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 y Comercial Etapa 1, Derechos de Supervisión de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL".

24. Mediante oficio número VE/1034/2010, de fecha 16 de marzo de 2010, la Comisión Estatal de Aguas otorgó la factibilidad condicionada para el suministro del servicio de agua potable para un total de 1,052 viviendas en la Fracción Segunda de la Ex Hacienda Menchaca del Municipio de Querétaro.

25. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de abril de 2010, se autorizó la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2008, relativo a la Autorización para concentrar el área de donación para equipamiento urbano al Municipio en una fracción del predio con superficie de 29.235 Ha., dentro del área de la denominada Cañada de Menchaca, por el desarrollo del predio identificado como "RANCHO EL SALVADOR", autorizando otorgar el área de donación para equipamiento urbano correspondiente al desarrollo de la unidad condominal "MISIÓN SAN JERÓNIMO" y el del Fraccionamiento "La VISTA RESIDENCIAL" al interior de dicho fraccionamiento.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, emitió la licencia de Subdivisión de Predios, mediante la licencia número FUS-2010-231, de fecha 27 de abril de 2010, en que autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 14 01 001 21 944 005, con superficie de 1'919,052.721 m2, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; en dos fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie m2
Fracción 1	1'448,000.074
Fracción 2	471,052.647

Siendo la Fracción 1, con una superficie de 1'448,000.074 m2, en la que se desarrollara el fraccionamiento objeto del presente estudio.

27. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/1759/2010, de fecha 31 de mayo de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, adscrita a la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, otorgó la Autorización al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido al cambio de medias y superficies del fraccionamiento resultando la superficie total de 1'448,000.074 m2, así como la reubicación del área de donación para equipamiento urbano, disminución del área vendible en 294,661.626 m2 y el área de vialidad en 35,809.934 m2, con la modificación de la traza urbana.

28. Por Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo sostenible Municipal, identificado con el número Expediente 21/10, de fecha 28 de junio de 2010, se autorizó el Proyecto de Relotificación y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", debido al cambio de medias y superficies del fraccionamiento resultando la superficie total de 1'448,000.074 m2, así como la reubicación del área de donación para equipamiento urbano, disminución del área vendible en 294,661.626 m2 y del área de vialidad en 35,809.934 m2, y modificación de la traza urbana.

29. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología Municipal, de fecha 28 de junio de 2010, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", debido al cambio de medias y superficies del fraccionamiento resultando la superficie total de 1'448,000.074 m2, así como la reubicación del área de donación para equipamiento urbano, disminución del área vendible en 294,661.626 m2 y el área de vialidad en 35,809.934 m2, y modificación de la traza urbana; el promotor presenta copia del recibo único de pago número H 0708288, de fecha 06 de julio de 2010, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$808.20 (Ochocientos ocho pesos 20/100 M. N.), por concepto de nomenclatura de la vialidad generada por la Relotificación del fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL".

30. Para dar cumplimiento parcial al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, de fecha 28 de junio de 2010, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", debido al cambio de medias y superficies del fraccionamiento resultando la superficie total de 1'448,000.074 m2, así como la reubicación del área de donación para equipamiento urbano, disminución del área vendible en 294,661.626 m2 y el área de vialidad en 35,809.934 m2, y modificación de la traza urbana; el promotor presenta los siguientes documentos:

A. Escritura pública número 33,144 de fecha 17 de enero de 2011, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00374319/0002, 00374641/0001, 00374640/0001, 00374639/0001, 00374645/0001, 00374648/0001, 00374650/0001, 00374322/0002, 00374615/0001, 00374616/0001, 00374617/0001, 00374619/0001, 00374633/0001, 00374634/0001, 00374635/0001, 00374636/0001, 00374637/0001, 00374644/0001, 00374647/0001, 00374652/0001, 00374654/0001, 00374655/0001 de fecha 18 de abril de 2011 mediante la cual se hace constar la donación que celebran de una parte el Municipio de Querétaro, como la "Parte Donataria", y de otra la empresa denominada "Viveica", S. A. de C. V., como la "Parte Donante", de las siguientes superficies:

- Por concepto de vialidades, una superficie de 135,060.114 m²
- Por concepto de áreas verdes, una superficie de 46,050.488 m², ubicadas en diferentes puntos dentro del fraccionamiento, de los cuales 3,286.040 m² corresponden a la donación de las áreas verdes de la Unidad Condominal denominada "SAN JERÓNIMO".
- Por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 109,702.986 m², ubicados en diferentes puntos dentro del fraccionamiento, de los cuales 7,667.427 m² corresponden a la donación de las áreas de equipamiento de la Unidad Condominal denominada "SAN JERÓNIMO".

B. Oficio número SSPM/DMI/CNI/219/2011, de fecha 19 de julio de 2011, emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, mediante el cual se hace observaciones al proyecto presentado ante dicha Dependencia, de las áreas verdes del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL".

C. Copia de los planos correspondientes al proyecto de drenaje sanitario para el fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", aprobados por la Comisión Estatal de Aguas con folio 08-213-07, de fecha 13 de julio de 2011, correspondientes a la factibilidad de servicios emitida por la misma Dependencia bajo los oficios números VE/4822/2010 y VE/5079/2010, de fechas 15 y 29 de octubre de 2010 respectivamente.

D. Copia del plano del proyecto de alumbrado público, aprobado por el Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/1798/2011, de fecha 05 de abril de 2011.

E. Oficio número SSPM/DTM/IT/1474/11, de fecha 04 de mayo de 2011, emitido por la Dirección de Tránsito Municipal, mediante el cual se emiten los avances de las acciones de mitigación vial correspondientes al Dictamen de Impacto Vial para el fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", autorizado mediante oficio número SSPM/DT/IT/479/2009, de fecha 27 de marzo de 2009.

31. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0406/2010, de fecha 23 de julio de 2010, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro autoriza en materia de Impacto Ambiental su procedencia para 656 viviendas adicionales a las 1,052 viviendas previamente autorizadas, para un total de 1,708, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en la primera autorización.

32. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

33. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo de cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", el promotor presenta copia simple de la póliza de fianza número 907724-0000, de fecha 04 de junio de 2010, emitida por Primero Fianzas, S. A. de C. V., a favor del Municipio de Querétaro, amparando la cantidad de \$16'085,675.10 (Dieciséis millones ochenta y cinco mil seiscientos setenta y cinco pesos 10/100 M. N.), para garantizar por Viveica, S. A. de C. V., la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

34. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo de cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", el promotor presenta escritura Pública número 32,366 de fecha 14 de octubre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00374291/0001, 00374292/0001, 003742923/0001, 00374294/0001, 00374295/0001, 00374296/0001, 00374297/0001, 00374298/0001, 00374299/0001, 00374300/0001, 00374300/0001, 00374301/0001, 00374302/0001, 00374303/0001, 00374304/0001, 00374305/0001, 00374306/0001, 00374307/0001, 00374308/0001, 00374309/0001, 00374310/0001, 00374311/0001, 00374312/0001, 00374313/0001, 00374314/0001, 00374315/0001, 00374316/0001, 00374317/0001, 00374318/0001, 00374319/0001, 00374320/0001, 00374321/0001, 00374322/0001, 00374323/0001 de fecha 17 de febrero de 2011, se hace constar la Protocolización Acuerdo de cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL".

35. Mediante Escritura pública número 31,967 de fecha 31 de agosto de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00363113/0001 y 00363111/0001 de fecha 29 de octubre de 2010 se hace constar:

- La Protocolización del Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, identificado con el número Expediente 43/09, de fecha 29 de septiembre de 2009, se otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento.
- La Subdivisión de un Predio emitida por la Dirección de Catastro Municipal, de la Fracción 1 del Predio Rústico denominado "RANCHO EL SALVADOR" ubicado en "ANILLO VIAL II FRAY JUNÍPERO SERRA" s/n, Fracción Segunda de la Ex Hacienda de Menchaca, con fecha 2 de abril de 2008, mediante la cual se acredita una superficie total de 2'239,170.275 m2.
- La Protocolización del Dictamen que Autorizo la Relotificación del fraccionamiento.

36.La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número 2010-4501, de fecha 01 de octubre de 2010, en el que se dictaminó factible el uso de suelo para un fraccionamiento con 4,353 viviendas, en una superficie de 1'448,000.074 m2, del predio ubicado en el "ANILLO VIAL II FRAY JUNÍPERO SERRA", Delegación Epigmenio González.

37.La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/4822/2010 de fecha 15 de octubre de 2010 Ratifica la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 1,052 viviendas del Desarrollo denominado Rancho el Salvador, ubicado en la Fracción Segunda de la Ex Hacienda Menchaca del Municipio de Querétaro.

38.La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/4961/2010, de fecha 16 de diciembre de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido al incremento en el número de lotes de las Manzanas 1 y 3 del desarrollo, sin modificar la traza urbana autorizada, quedando las superficies del fraccionamiento y sus etapas de la siguiente manera:

Cuadro de Áreas y Lotes Fraccionamiento La Vista Residencial				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	750,243.661	51.81%	86	4,337
Área Vendible Comercial	16,020.233	1.11%	7	-
H2S	1,153.500	0.08%	1	16
Área equipamiento de Infraestructura	7,705.851	0.53%	3	-
Restricción CFE	15,309.311	1.06%	2	-
Reserva del Fraccionador	366,753.930	25.33%	1	-
Equipamiento Urbano (Donación)	-	0.00%	-	-
Área Verde (Donación)	-	0.00%	-	-
Equipamiento Urbano (Donación)	Fraccionamiento La Vista Residencial	102,035.559	7.05%	3
	Unidad Condominal Misión San Jerónimo	7,667.427	0.53%	1
Área Verde (Donación)	Fraccionamiento La Vista Residencial	42,764.448	2.95%	2
	Unidad Condominal Misión San Jerónimo	3,286.040	0.23%	1
Área Vialidad	135,060.114	9.33%	-	-
Total	1,448,000.074	100.00%	107	4,353

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 01				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	102,415.751	57.15%	28	406
Área Vendible Comercial	4,840.791	2.70%	2	-
H2S	1,153.500	0.64%	1	16
Área Verde (Donación)	41,870.353	23.37%	1	-
Área Vialidad	28,909.960	16.13%	-	-
Total	179,190.355	100.00%	32	422

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 02				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área vendible Habitacional	31,324.523	100.00%	2	131
Total	31,324.523	100.00%	2	131

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 03				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	71,716.855	87.02%	4	421
Área Equipamiento Infraestructura	1,830.820	2.22%	1	-
Área Vialidad	8,867.135	10.76%	-	-
Total	82,414.810	100.00%	5	421

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 04				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	84,947.343	86.36%	14	516

Área Vendible Comercial	1,496.776	1.52%	1	-
Área Equipamiento Infraestructura	1,336.879	1.36%	1	-
Área Vialidad	10,580.231	10.76%	-	-
Total	98,361.229	100.00%	16	516

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 05				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	36,216.547	74.68%	2	218
Área Vendible Comercial	4,846.140	9.99%	2	-
Área Vialidad	7,436.083	15.33%	-	-
Total	48,498.770	100.00%	4	218

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 06				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	36,740.169	82.94%	2	216
Área Vendible Comercial	2,667.313	6.02%	1	-
Área Vialidad	4,891.026	11.04%	-	-
Total	44,298.508	100.00%	3	216

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 07				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	23,332.526	93.02%	2	146
Área Vialidad	1,750.107	6.98%	-	-
Total	25,082.633	100.00%	2	146

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 08				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	41,010.226	82.34%	3	263
Área Vialidad	8,793.120	17.66%	-	-
Total	49,803.346	100.00%	3	263

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 09				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	52,724.303	94.66%	3	328
Área Vialidad	2,971.540	5.34%	-	-
Total	55,695.843	100.00%	3	328

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 10				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	37,964.001	82.58%	2	233
Área Vialidad	8,005.977	17.42%	-	-
Total	45,969.978	100.00%	2	233

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 11				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	24,186.067	49.24%	2	166
Área Verde (Donación)	0.000	0.00%	-	-
Área Verde (Donación)	Fraccionamiento La Vista Residencial	894.093	1.82%	1
	Unidad Condominal Misión San Jerónimo	3,286.040	6.69%	1
Equipamiento Urbano	18,176.023	37.01%	1	-
Área Vialidad	2,573.646	5.24%	-	-
Total	49,115.869	100.00%	5	166

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 12				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	18,266.853	58.44%	1	120
Equipamiento Urbano (Donación)	0.000	0.00%	-	-
Equipamiento Urbano	Fraccionamiento La Vista Residencial	618.639	1.98%	1
	Unidad Condominal Misión San Jerónimo	7,667.427	24.53%	1
Área Vendible Comercial	2,169.213	6.94%	1	-
Área Vialidad	2,536.890	8.12%	-	-
Total	31,259.022	100.00%	4	120

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 13				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Equipamiento Urbano (Donación)	83,240.897	87.28%	1	-
Área Vialidad	12,132.255	12.72%	-	-
Total	95,373.152	100.00%	1	0

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 14				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	48,243.259	84.19%	13	325
Área Vialidad	9,061.329	15.81%	-	-
Total	57,304.588	100.00%	13	325

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 15				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	100,067.988	20.01%	6	608
Reserva del Fraccionador	366,753.930	73.32%	1	-
Restricción CFE	15,309.311	3.06%	2	-
Área Vialidad	18,054.740	3.61%	-	-
Total	500,185.969	100.00%	9	608

Cuadro de Áreas y Lotes Etapa 16				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Área Vendible Habitacional	41,087.250	75.92%	2	240
Área Equipamiento Infraestructura	4,538.152	8.39%	1	-
Área Vialidad	8,496.077	15.70%	-	-
Total	54,121.479	100.00%	3	240

39.El promotor presenta Visto Bueno de la Comisión Federal de Electricidad mediante planos, de fecha 28 de marzo de 2011, con sello de autorización para trámites ante otras dependencias del proyecto de electrificación del fraccionamiento “LA VISTA RESIDENCIAL”.

40.El Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/1798/2011 de fecha 05 de abril de 2011, la Autorización del proyecto de Alumbrado, correspondiente al fraccionamiento de tipo popular denominado la “La Vista Residencial”.

41.La Comisión Estatal de Aguas emitió mediante oficio número VE/2069/2011 de fecha 02 de junio de 2011, la Factibilidad para los servicios de Agua potable Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 656 Viviendas del desarrollo denominado “LA VISTA RESIDENCIAL”.

42.En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “LA VISTA RESIDENCIAL”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

43.Por Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, Expediente identificado con el número 26/12 de fecha 03 de julio de 2012, se otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “LA VISTA RESIDENCIAL”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

44.Para dar cumplimiento al Acuerdo Quinto del Acuerdo de fecha 03 de julio de 2012 identificado con el número de expediente 26/12, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento denominado “LA VISTA RESIDENCIAL”, el promotor presenta Avance de Acciones de Mitigación mediante oficio número SSPM/DGM/IV/2448/13 de fecha 16 de mayo de 2013, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal.

45.Para dar cumplimiento al Acuerdo Sexto del Acuerdo de fecha 03 de julio de 2012 identificado con el número de expediente 26/12, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento denominado “LA VISTA RESIDENCIAL”, el promotor presenta convenio de pago emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales con número de oficio SF/5176/2013 de fecha 04 de diciembre de 2013.

46.Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo de fecha 03 de julio de 2012 identificado con el número de expediente 26/12, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento denominado “LA VISTA RESIDENCIAL”, el promotor presenta escrito de fecha 20 de junio de 2014 emitido por “REFUGIO DESARROLLO RESIDENCIAL”, organismo operador de la zona, mediante el cual se emite la factibilidad de agua potable y alcantarillado para 937 viviendas que comprenden la Etapa 3 con 421 viviendas y la Etapa 4 con 516 viviendas.

47.El promotor presenta el oficio SSPM/DMI/CNI/0159/2012 referente a la revisión del proyecto de áreas verdes, emitido por el Director de Mantenimiento de Infraestructura de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo de fecha 03 de julio de 2012 identificado con el número de expediente 26/12, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "LA VISTA RESIDENCIAL".

48.La Comisión Nacional del Agua Delegación Querétaro mediante oficio número 03104 de fecha 13 de diciembre de 2012, emitió la delimitación de la zona federal del arroyo Pedro de Mendoza en el Tramo colindante con el predio denominado fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL".

49.La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible emitió mediante Acuerdo identificado con el expediente 027/16 de fecha 09 de agosto de 2016, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 05, 06, 07, 08, 09, y 10 para el fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL" ubicado en el "ANILLO VIAL II, FRAY JUNÍPERO SERRA" sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.

50.Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Acuerdo Tercero, Acuerdo Cuarto, Acuerdo Quinto, Acuerdo Sexto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente 027/16 de fecha 09 de agosto de 2016, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 05, 06, 07, 08, 09, y 10 para el fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL" ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad el Desarrollador presenta:

- Acuerdo Segundo. Mediante Escritura Pública Número 33, 144 de fecha 16 de enero de 2011, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaria número 3 de esta Demarcación Notarial de la que es Titular Enrique Burgos García, instrumento Inscrito Ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00374319/0002, 00374641/0001, 00374640/0001, 00374639/0001, 00374645/0001, 00374650/0001, 00374322/0002, 00374615/0001, 00374616/0001, 00374617/0001, 00374619/0001, 00374633/0001, 00374634/0001, 00374635/0001, 00374636/0001, 00374637/0001, 00374644/0001, 00374647/0001, 00374652/0001, 00374655/0001 y 00374655/0001 de fecha 18 de febrero de 2011, se hace constar la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro por concepto de vialidades una superficie de 135, 060.114 m2, por concepto de áreas verdes una Superficie de 46, 050.488 m2, una superficie de 109, 702.982 m2 por concepto de equipamiento urbano.
- Acuerdo Tercero. Comprobantes de pagos emitidos por la Secretaria de Finanzas relativos a los Derechos de Supervisan de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 y el pago de los Impuestos por la Superficie Vendible Habitacional y Comercial de las Etapas, 6, 7, 8, 9 y 10 del Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL".
- Acuerdo Cuarto. La Secretaría de Movilidad emite los Avances de las Acciones de Mitigación Vial, mediante oficio número SEMOV/1120/2016 de fecha 29 de agosto de 2016, para el fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL" ubicado en "ANILLO VIAL II, FRAY JUNÍPERO SERRA" sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.
- Acuerdo Quinto. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA142/2017 de fecha 11 de mayo de 2017, emitió la Ratificación de Impacto Ambiental para 2,512 viviendas y una Superficie de 2,152.152.852 m2 para el fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL" ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.
- Acuerdo Sexto. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro emitió mediante oficio VE/0361/2017 de fecha 10 de marzo de 2017, emitió la ratificación de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,052 viviendas , mediante oficio VE/0800/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emitió la ratificación de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 804 viviendas , mediante oficio VE/0801/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emitió la ratificación de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 656 viviendas para el fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL" ubicado en el "ANILLO VIAL II, FRAY JUNÍPERO SERRA" sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.
- Transitorio Primero. Publicación de Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 15 de noviembre de 2016, Año II, Número 29 Tomo II, Publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX de fecha 02 de diciembre de 2016, Número 66 , Tomo CXLIX de fecha 09 de Diciembre de 2016, Número 68, publicación del Periódico Noticias de fecha 06 de Diciembre de 2016 y publicación del Periódico Diario de Querétaro de fecha 07 de diciembre de 2016.
- Transitorio Tercero. Escritura Pública número 87,830 de fecha 20 de julio de 2017, ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Titular de la Notaria número 10 de esta ciudad, instrumento pendiente de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

51.La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible emitió mediante Acuerdo identificado con el expediente 08/17 de fecha 27 de marzo de 2017, Autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la persona moral denominada "Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C. V.", por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias, acuerdos, factibilidades, participaciones y prorrogas que se hubiesen expedido para el Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

52. Para cumplir con los Transitorios Tercero del Acuerdo identificado con el expediente 08/17 de fecha 27 de marzo de 2017, Autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la persona moral denominada "Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C. V.", por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias, acuerdos, factibilidades, participaciones y prorrogas que se hubiesen expedido para el Fraccionamiento denominado "LA VISTA RESIDENCIAL" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad el Promotor presenta:

- Transitorio Tercero. Escritura Pública número 922 de fecha 19 de junio de 2017, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría Pública Número 38, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00464540/0009, 00486643/0006, 00363038/0007, 00504641/0006, 00504657/0008, 00504658/0008, 00504666/0006, 00521495/0006, 00542275/0006, 00542276/0005, 00542277/0005, 00542278/0005, 00542279/0005, 00542280/0005, 00542281/0005, 00542282/0005, 00542283/0005, 00542284/0005, 00542285/0005, 00542286/0005, 00542287/0005, 00542288/0005, 00542289/0005, 00542290/0005, 00542291/0005, 00542292/0005, 00542293/0005, 00542294/0005, 00542295/0005, 00542296/0005, 00542297/0005, 00542298/0005, 00542299/0005, 00542300/0005, 00542302/0005, 00542303/0005, 00542304/0005, 00542305/0005, 00542306/0005, 00542307/0005, 00542308/0005, 00542309/0005, 00542310/0005, 00542311/0005, 00542312/0005, 00542313/0005, 00542314/0005, 00542315/0005, 00542316/0005, 00542317/0005, 00542318/0005, 00542319/0005, 00542320/0005, 00542321/0005, 00542322/0005, 00542323/0005, 00542324/0005, 00542325/0005, 00297882/0011, 0036113/0011, 00363127/0007, 00363128/0007, 00363129/0007, 00363130/0007, 00363131/0007, 00363132/0007, 00363133/0008, 00363134/0008, 003633236/0006 00363137/0007 de fecha 13 de julio de 2017, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

53. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del Presente Documento la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro de la Escritura Pública número 87,830 de fecha 20 de julio de 2017, relativo al Acuerdo identificado con el expediente 027/16 de fecha 09 de agosto de 2016, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 05, 06, 07, 08, 09, y 10 para el fraccionamiento.

54. La Dirección de desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/4176/2017 de fecha 27 de septiembre de 2017, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 5 del Fraccionamiento La Vista Residencial, ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 5 cuenta con un avance estimado de 33.04 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$5,777,261.07 (Cinco millones setecientos setenta y siete mil doscientos sesenta y uno pesos 07/100 M.N.) correspondiente al 66.96 % de obras pendientes por realizar.

55. La Dirección de desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/4177/2017 de fecha 27 de septiembre de 2017, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 6 ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 6 cuenta con un avance estimado de 35.77 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,644,974.16 (Tres millones seis cientos cuarenta y cuatro mil novecientos setenta y cuatro pesos 16/100 M.N.) correspondiente al 64.23 % de obras pendientes por realizar.

56. La Dirección de desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/4184/2017 de fecha 27 de septiembre de 2017, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento La Vista Residencial, ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 7 cuenta con un avance estimado de 34.77% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos

años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,324,691.46 (Un millón tres cientos veinticuatro mil pesos 16/100 M.N.) correspondiente al 65.23 % de obras pendientes por realizar.

57.La Dirección de desarrollo Urbano adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/4235/2017 de fecha 02 de octubre de 2017, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado "ANILLO VIAL JUNÍPERO SERRA" S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", Etapa 8 cuenta con un avance estimado de 34.96% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$6,635,969.40 (Seis millones seiscientos treinta y cinco mil novecientos sesenta y nueve pesos 40/100 M.N.) correspondiente al 65.04 % de obras pendientes por realizar.

58.La Dirección de desarrollo Urbano adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/4186/2017 de fecha 27 de septiembre de 2017, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 9 del Fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado ANILLO VIAL JUNÍPERO SERRA S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", Etapa 9 cuenta con un avance estimado de 33.61% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$2,289,074.71 (Dos millones dos cientos ochenta y nueve mil setenta y cuatro pesos 71/100 M.N.) correspondiente al 66.39 % de obras pendientes por realizar.

59.La Dirección de desarrollo Urbano adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/4187/2017 de fecha 27 de septiembre de 2017, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 10 del Fraccionamiento "LA VISTA RESIDENCIAL", ubicado ANILLO VIAL II JUNÍPERO SERRA S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 10 cuenta con un avance estimado de 35.87% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$5,957,507.03 (Dos millones dos cientos ochenta y nueve mil setenta y cuatro pesos 71/100 M.N.) correspondiente al 64.13 % de obras pendientes por realizar.

60.La Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo Delegatorio de facultades con número de expediente EXP.-31/2017 de fecha 10 de octubre de 2017, Autoriza la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10, del Fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

61.Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto y Transitorios Primero Y Tercero, del Acuerdo Delegatorio de facultades con número de expediente EXP.-31/2017 de fecha 10 de octubre de 2017, Autoriza la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10, del Fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta:

- Segundo. Fianzas emitidas por Afianzadora DORAMA a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de las obras de urbanización, con los folios 776543 de fecha 27 de septiembre de 2017, para la Etapa 5, 776290 de fecha 27 de septiembre de 2017 para la Etapa 6, 776302 de fecha 27 de septiembre de 2017 para la Etapa 7, folio 776801 de fecha 27 de septiembre de 2017 para la Etapa 8, 776307 de fecha 27 de septiembre de 2017 para la Etapa 9 y 776545 de fecha 27 de septiembre de 2017 para la Etapa 10.
- Tercero. Escritura Pública número 922 de fecha 19 de junio de 2017, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00434540/0009, 00486643/0006, 00363138/0007, 00504641/0006, 00504657/0008, 00504658/0008, 00504660/0006, 00521495/0006, 00542275/0006 al 00542300/0005, 00542302/0005 al 00542325/0005, 00297882/0011, 00363113/0011, 00363133/0008, 00363134/0008, 00363136/0006, 00363137/0007 de fecha 13 de julio de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.
- Cuarto. Recibo oficial número 3044798 de fecha 16 octubre de 2017, por la Emisión de Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento la Vista Residencial en sus Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10, la cantidad de \$8,005.71.

- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta oficial del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro número 54 Tomo I, Año III, 31 de octubre de 2017, publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga Tomo CL, de fecha 03 de noviembre de 2017, número 75, Tomo CL, de fecha 10 de noviembre de 2017, número 77 y publicaciones del Periódico Noticias de fecha martes 31 de octubre de 2017, de martes 07 de noviembre de 2017.
- Transitorio Tercero. Mediante escritura pública número 88,641 de fecha 15 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Titular de la Notaría 10 de esta ciudad, Inscrito en el Registro Público del a Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00580027/1000 al 00580042/0001, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

62.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3566/2018 de fecha 30 de julio de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 5** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 5 cuenta con un avance estimado de 54.12 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,958,209.58 (Tres millones novecientos cincuenta y ocho mil doscientos nueve pesos 58/100 M.N.) correspondiente al 45.88 % de obras pendientes por realizar.

63.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3567/2018 de fecha 30 de julio de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 6** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 6 cuenta con un avance estimado de 57.08 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$2,435,864.71 (Dos millones cuatrocientos treinta y cinco mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 71/100 M.N.) correspondiente al 42.92 % de obras pendientes por realizar.

64.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3572/2018 de fecha 27 de julio de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 7** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 7 cuenta con un avance estimado de 55.60% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$901,649.91 (Novecientos un mil seis cientos cuarenta y nueve pesos 91/100 M.N.) correspondiente al 44.40% de obras pendientes por realizar.

65.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3583/2018 de fecha 31 de julio de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 8** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 8 cuenta con un avance estimado de 51.27% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$4,971,616.38 (Cuatro millones novecientos setenta y un mil seiscientos dieciséis pesos 38/100 M.N.) correspondiente al 48.73% de obras pendientes por realizar.

66.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3582/2018 de fecha 31 de julio de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 9** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 9 cuenta con un avance estimado de 50.89% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,693,202.92 (Un millón seiscientos noventa y tres mil doscientos dos pesos 92/100 M.N.) correspondiente al 49.11% de obras pendientes por realizar.

67.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3584/2018 de fecha 31 de julio de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 10** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 10 cuenta con un avance estimado de 51.90% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$4,467,803.50 (Cuatro millones cuatrocientos sesenta y siete mil ochocientos tres pesos 50/100 M.N.) correspondiente al 48.10% de obras pendientes por realizar.

68.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3849/2018 de fecha 15 de agosto de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 11** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 11 cuenta con un avance estimado de 5.32% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,244,810.97 (Tres millones doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos diez pesos 97/100 M.N.) correspondiente al 94.68% de obras pendientes por realizar.

69.La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/3848/2018 de fecha 15 de agosto de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento La Vista Residencial, **Etapas 12** ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento La Vista Residencial, Etapa 12 no cuenta con un avance 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,855,902.14 (Tres millones ochocientos cincuenta y cinco mil novecientos dos pesos 14/100 M.N.) correspondiente al 100% de las obras pendientes por realizar más el 30% del total de las obras de urbanización.

70.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 Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional Residencial de la Etapa 11, del fraccionamiento denominado la Vista Residencial, las siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL RESIDENCIAL ETAPA 11.

Superficie Vendible Habitacional Residencial.	24,186.067 M ²	X	\$35.464	\$857,734.680
--	---------------------------	---	----------	---------------

T O T A L \$857,734.680

71. 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 Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional Residencial de la Etapa 12, del fraccionamiento denominado la Vista Residencial, las siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL RESIDENCIAL ETAPA 12.

Superficie Vendible Habitacional Residencial.	18,266.853 M ²	X	\$35.464	\$647,815.674
--	---------------------------	---	----------	---------------

T O T A L \$647,815.674

72. 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 las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del fraccionamiento, denominado La Vista Residencial, la siguientes cantidades:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 5 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 3,0445,083.46	x 1.875%	\$ 57,095.31
------------------	----------	--------------

Total. **\$ 57,095.31**

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 6 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 2,491,813.41	x 1.875%	\$ 46,721.50
-----------------	----------	--------------

Total. **\$ 46,721.50**

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 7 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 868,502.21	x 1.875%	\$ 16,284.41
---------------	----------	--------------

Total. **\$ 16,284.41**

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 8 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 4,023,813.80	x 1.875%	\$ 75,446.50
-----------------	----------	--------------

Total. **\$ 75,446.50**

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 9 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 1,349,725.95	x 1.875%	\$ 25,307.36
-----------------	----------	--------------

Total. **\$ 25,307.36**

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 10 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 3,708,627.80	x 1.875%	\$ 69,536.77
Total.		\$ 69,536.77

73. 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 las Etapas 11 y 12 del fraccionamiento, denominado La Vista Residencial, la siguientes cantidades:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 11 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 2,636,257.33	x 1.875%	\$ 49,429.82
Total.		\$ 49,429.82

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 12 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA RESIDENCIAL"

\$ 2,966,078.57	x 1.875%	\$ 55,613.97
Total.		\$ 55,613.97

74. 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 Técnicos por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 5, 6 7, 8, 9 y 10 de, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Vista Residencial", las siguientes cantidades:

- Dictamen Técnico por la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 5, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 6, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 7, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 8, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 9, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 10, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.

75. 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 Técnicos por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 11y 12 de, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Vista Residencial", las siguientes cantidades:

- Dictamen Técnico por la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 11, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 12, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.

76. 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 Técnicos por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6 7, 8, 9 y 10 de, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Vista Residencial", las siguientes cantidades:

- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 5, del fraccionamiento denominado "La Vista Residencial" la siguiente cantidad de \$5,530.77.

- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 6, del fraccionamiento denominado “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 7, del fraccionamiento denominado “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 8, del fraccionamiento denominado “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 9, del fraccionamiento denominado “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 10, del fraccionamiento denominado “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,530.77.

77. 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 Técnicos por la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 11 y 12 de, del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”, las siguientes cantidades:

- Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes Etapa 11, del fraccionamiento denominado “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,530.77.
- Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes Etapa 12, del fraccionamiento denominado “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,530.77.

Mediante oficio número SAY/5862/2018, de fecha 22 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:

Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 11 y 12 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Venta Provisional de Lotes de las Etapas 11 y 12, del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., **la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del** fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., **la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 11 y 12 del** fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del** fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización**, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Vista Residencial", 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.

4. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., la **Venta Provisional de Lotes de las Etapas 11 y 12** del fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Vista Residencial", ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 11 y 12**, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Vista Residencial", 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.

5. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los impuestos por las Superficie Vendible habitacional de las Etapas 11 y 12, del fraccionamiento "La Vista Residencial", como lo señala en los considerandos 70 y 71 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.

6. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los Derechos de supervisión de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, del fraccionamiento "La Vista Residencial", como lo señala en los considerandos 72 y 73 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.

7. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los Servicios prestados por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 y la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en las Etapas, 11 y 12, del fraccionamiento "La Vista Residencial", como lo señala en los considerandos 74 y 75 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.

8. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los Servicios prestados por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes en las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 y la Autorización de la Venta Provisional de Lotes en las Etapas, 11 y 12, del fraccionamiento "La Vista Residencial", como lo señala en los considerandos 76 y 77 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.

9. El Desarrollador r deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, fianzas a favor del Municipio de Querétaro y emitida por compañía afianzadora, para garantizar la Ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización como se señala en los considerandos en considerandos 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69, del presente Estudio Técnico documento.

10. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, la factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.

11. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionará 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.
20. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
21. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
22. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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

Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el ejercicio de las facultades siguientes, I. En materia de fraccionamientos.; I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro); I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro)., OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables., la emisión de la Autorización del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., **la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“La Vista Residencial”**, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., **la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 11 y 12** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“La Vista Residencial”**, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“La Vista Residencial”**, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización**, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado **“La Vista Residencial”**, 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.

CUARTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a las empresas denominadas Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., **la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 11 y 12** del fraccionamiento de tipo residencial denominado **“La Vista Residencial”**, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 11 y 12**, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado **“La Vista Residencial”**, 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.

QUINTO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los impuestos por las Superficie Vendible habitacional de las Etapas 11 y 12, del fraccionamiento **“La Vista Residencial”**, como lo señala en los considerandos 70 y 71 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.

SEXTO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los Derechos de supervisión de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, del fraccionamiento “La Vista Residencial”, como lo señala en los considerandos 72 y 73 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.

SÉPTIMO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los Servicios prestados por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 y la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en las Etapas, 11 y 12, del fraccionamiento “La Vista Residencial”, como lo señala en los considerandos 74 y 75 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.

OCTAVO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los Servicios prestados por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes en las Etapas 5, 6, 7, 8, 9 y 10 y la Autorización de la Venta Provisional de Lotes en las Etapas, 11 y 12, del fraccionamiento “La Vista Residencial”, como lo señala en los considerandos 76 y 77 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.

NOVENO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, fianzas a favor del Municipio de Querétaro y emitida por compañía afianzadora, para garantizar la Ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización como se señala en los considerandos en considerandos 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69, del presente Estudio Técnico documento.

DÉCIMO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, la factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.

DÉCIMO PRIMERO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 30 días hábiles a partir de la Autorización del presente, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaria de Movilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Epigmenio González y al Arq. Iván Alighieri Vázquez Casas Representante Legal de Promotora de Viviendas, S.A. de C.V. y Lic. Roberto Flores Fernández Representante Legal de Inmuebles el Salvador S.A. de C.V.

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

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 LA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUAL SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No.1 Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

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

...I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 24 de julio de 2018 dirigido a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, los C. Luis Alfonso García Alcocer, María Isabel Álvarez Acero, José Antonio Sánchez Olguín, Luis Alfonso García Alcocer y Sergio Antonio Reyes García representante Legal de Inmobiliaria 5M S.A de C.V. solicitan el **Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de la vialidad como Avenida El Campanario Norte**, ubicada en fracciones de las parcelas 3 Z1 P1/1, 4 Z1 P1/1, 7 Z1 P1/1, 8 Z1 P1/1 Y 27 Z1 P1/1 del Ejido La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en base a lo cual se solicita ante ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,438 de fecha 20 de septiembre de 2011, ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal notario público de la Notaría Pública número 19 de esta Demarcación Notarial inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio real 41,857 de fecha 20 de septiembre de 2011; se hace constar la constitución de la Sociedad mercantil denominada “INMOBILIARIA 5M”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante escritura pública número 39,236 de fecha 16 de julio de 2013, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, notario público titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, hace constar la Transmisión de Propiedad por Dación en Pago que celebran por una parte el señor Alejandro Tiburcio García Álvarez y por otra parte la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria 5M Sociedad Anónima de Capital Variable”, del inmueble identificado como Parcela 4 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 2-60-55.74 hectáreas, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio real número 204099/6 a los 3 días de noviembre de 2016.
3. Mediante título de propiedad número 000000001629 de fecha 17 de diciembre de 2002, signado por el M.V.Z. Eduardo Nava Bolaños Delegado del Registro Agrario Nacional, que ampara la propiedad de la Parcela 7 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 4-59-82.72 hectáreas en favor del C. Luis Alfonso García Alcocer, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00163451/0001 a los 05 días del mes de octubre de 2006.
4. Mediante título de propiedad número 000000002478 de fecha 06 de marzo de 2006, signado por el M.V.Z. Eduardo Nava Bolaños, Delegado del Registro Agrario Nacional, que ampara la propiedad de la Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 9-63-35.46 hectáreas en favor del señor García Alcocer Luis Alfonso, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio real número 00204207/0001 y se anotó en el folio real 00138889/0029 a los 1 días del mes de marzo de 2006.
5. Mediante título de propiedad número 000000002716 de fecha 31 de mayo de 2006, signado por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gilliland, Delegado del Registro Agrario Nacional, que ampara la propiedad de la Parcela 8 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 4-20-52.45 hectáreas en favor del señor Sánchez Olguín José Antonio, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00216554/0001 a los 19 días del mes de agosto de 2006.
6. Mediante escritura pública número 40,434 de fecha 21 de enero de 2014, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, notario público titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, hace constar la Propiedad de la señora María Isabel Álvarez Acero del inmueble identificado como Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio real número 163448/2 a los 9 días de julio de 2014.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite mediante la licencia número FUS201400574 de fecha 08 de enero de 2014, autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140108402015009, perteneciente a la Parcela 3 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, en 4 fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie M ²
Fracción 1	58,346.823

Fracción 2	4,314.12
Fracción 3	10,035.62
Fracción 4	1,200.00

De las cuales la fracción 3 con superficie de 10,035.62m², queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a la Avenida el Campanario Norte debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así como contar con el reconocimiento de la nomenclatura autorizada.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite mediante la licencia número FUS201800204 de fecha 06 de junio de 2018, la autorización de la subdivisión del predio con clave catastral 140108402015008, perteneciente a la Parcela 27 Z-1 P 1/1, del Ejido La Purísima, en 4 fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie M ²
Fracción 1a	48,315.136
Fracción 1b	7,878.263
Fracción 1c	2,799.843
Fracción 1d	157.419

De las cuales la fracción 1b con superficie de 7,878.263m², queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a la Avenida El Campanario Norte debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así como contar con el reconocimiento de la nomenclatura autorizada.

9. Los promotores presentan Planos Autorizados del proyecto de la vialidad, misma que contempla la conexión con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, emitidos por la Comisión Estatal de Caminos, actual Comisión Estatal de Infraestructura, signados por el Ing. Evelio Javier Oropeza Rojas, Subcoordinador Técnico y el Ing. Alejandro Muñoz Noval, Director de Planeación y Proyectos.
10. La sección de la vialidad objeto del presente estudio, parte de su conexión vial al norte con el el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y continua al sur con una sección de la misma la Avenida el Campanario Norte que da acceso al Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, a la que se incorporarán desarrollos en proyecto en parcelas del ejido La Purísima, lo que permite la distribución del tráfico local a través de la modernización de las vías de comunicación en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, así como dar conectividad vial con el Camino a la comunidad de La Purísima, mejorando la distribución del tráfico local en una zona de inminente crecimiento, a través de la modernización de las vías de comunicación.
11. La sección de vialidad en estudio conforma una superficie de **26,163.767m²**, que cuenta con una longitud promedio de **803.14 metros** lineales y una sección total de **28.90 metros** dividida en dos cuerpos por un camellón con sección de **3.50 metros**, siendo un cuerpo de la vialidad con sección de **10.5 metros** de ancho, con pavimento a base de asfalto, además de una banquetas en ambas colindancias, fabricadas en concreto de **2.20 metros** con guarnición; dicha vialidad está diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes colindantes, para dotarse con servicios de agua potable, drenaje sanitario, pluvial superficial y alumbrado público adecuado para su uso, de acuerdo con el proyecto que le autorice la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
12. En lo que respecta a la nomenclatura propuesta para la sección de vialidad que se reconoce, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:
 - Avenida El Campanario Norte
13. Una vez revisada la propuesta de nomenclatura se verificó que la vialidad es continuidad de una vialidad ya reconocida en su colindancia sur, por lo que se considera factible la nomenclatura propuesta de:
 - Avenida El Campanario Norte
14. En visita física al sitio, por parte del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, se verificó que la vialidad se encuentra desarrollada parcialmente y en funcionamiento, contando con pavimento asfáltico en su arroyo y drenaje sanitario; faltando por instalar alumbrado público, así como instalación eléctrica y banquetas, servicios que deberán ser dotados por el

promotor, de acuerdo con el proyecto de alumbrado autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y dotar el servicio en la sección de vialidad correspondiente, previo a realizar la entrega recepción de la vialidad al municipio.

15. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.

DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$663.34	\$66.09	
AVENIDA EL CAMPANARIO NORTE	1606.28	\$663.34	\$0.00	\$10,613.44
TOTAL				\$10,613.44

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

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA VIALIDAD

\$ 13,777,209.02	x 1.875%	\$ 258,322.669
Total.		\$ 258,322.669

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, los promotores deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, la cantidad de \$2,011.776
18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, los promotores deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al Reconocimiento de la vialidad, la cantidad de \$2,011.776.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza el **Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de la vialidad denominada Avenida El Campanario Norte**, ubicada en varias fracciones de las parcelas 3 Z1 P1/1, 4 Z1 P1/1, 7 Z1 P1/1, 8 Z1 P1/1 Y 27 Z1 P1/1 del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, como se señala en el considerando 13 del presente Estudio Técnico.
- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, los promotores deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los pagos correspondientes a:
 - Derechos de nomenclatura, como lo señala el considerando 15, del presente Dictamen.
 - Derechos de Supervisión, como se señala en el considerando 16, del presente Dictamen.
 - La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, como lo señala el considerando 17, del presente Dictamen.
 - La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el considerando 18, del presente Dictamen.

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

3. Los promotores deberán presentar en un plazo máximo de 90 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia del proyecto de desalojo de aguas pluviales para el desarrollo de la vialidad emitida por el organismo operador correspondiente.
4. Los promotores deberán presentar en un plazo máximo de 90 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia de la factibilidad de los servicios y proyecto para el suministro de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad.
5. Los promotores deberán presentar en un plazo máximo de 90 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible proyecto de alumbrado público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
6. Los promotores deberán 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 100% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$17,910,371.73 para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención.
7. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201400574 de fecha 08 de enero de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140108402015009, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la fracción 3 de la Parcela 3 Z-1 P 1/1, con superficie de 10,035.62m², por concepto de vialidad.
8. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201800204 de fecha 6 de junio de 2018, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140108402015008, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la fracción 1b de la Parcela 27 Z-1 P 1/1, con superficie de 7,878.263m², por concepto de vialidad.
9. Los promotores deberán realizar la Subdivisión y Transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las secciones de vialidad correspondientes a las Parcelas: 4 Z-1 P 1/1, Parcela 7 Z-1 P 1/1 y Parcela 8 Z-1 P 1/1, debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
10. Los promotores deberán de realizar en un plazo no máximo a doce meses a partir de la autorización del presente, las obras de urbanización faltantes, tales como la habilitación del alumbrado público, banquetas, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de acuerdo con los proyectos que en su momento le sean autorizados por las dependencias correspondientes.
11. Los promotores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de la misma al Ayuntamiento Municipal.
12. El presente no autoriza a los propietarios del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. Los promotores deberán instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. Los promotores deberán cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
15. Los promotores deberán 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).

ACUERDO

PRIMERO.-Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza el **Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de la vialidad denominada Avenida El Campanario Norte**, ubicada en varias fracciones de las parcelas 3 Z1 P1/1, 4 Z1 P1/1, 7 Z1 P1/1, 8 Z1 P1/1 Y 27 Z1 P1/1 del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, como se señala en el considerando 13 del presente Estudio Técnico.

SEGUNDO.-Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, los promotores deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los pagos correspondientes a:

- Derechos de nomenclatura, como lo señala el considerando 15, del presente Dictamen.
- Derechos de Supervisión, como se señala en el considerando 16, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, como lo señala el considerando 17, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el considerando 18, del presente Dictamen..

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

TERCERO.-Los promotores deberán presentar en un plazo máximo de 90 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia del proyecto de desalojo de aguas pluviales para el desarrollo de la vialidad emitida por el organismo operador correspondiente.

CUARTO.-Los promotores deberán presentar en un plazo máximo de 90 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia de la factibilidad de los servicios y proyecto para el suministro de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad.

QUINTO.-Los promotores deberán presentar en un plazo máximo de 90 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible proyecto de alumbrado público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

SEXTO.-Los promotores deberán 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 100% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$17,910,371.73 para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención.

SÉPTIMO.-Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201400574 de fecha 08 de enero de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140108402015009, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la fracción 3 de la Parcela 3 Z-1 P 1/1, con superficie de 10,035.62m², por concepto de vialidad.

OCTAVO.-Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201800204 de fecha 6 de junio de 2018, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140108402015008, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la fracción 1b de la Parcela 27 Z-1 P 1/1, con superficie de 7,878.263m², por concepto de vialidad.

NOVENO.-Los promotores deberán realizar la Subdivisión y Transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las secciones de vialidad correspondientes a las Parcelas: 4 Z-1 P 1/1, Parcela 7 Z-1 P 1/1 y Parcela 8 Z-1 P 1/1, debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

DÉCIMO.-Los promotores deberán de realizar en un plazo no máximo a doce meses a partir de la autorización del presente, las obras de urbanización faltantes, tales como la habilitación del alumbrado público, banquetas, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de acuerdo con los proyectos que en su momento le sean autorizados por las dependencias correspondientes.

DÉCIMO PRIMERO.-Los promotores serán responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de la misma al Ayuntamiento Municipal.

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

DÉCIMO TERCERO.-Los promotores deberán 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 CUARTO.-Los promotores deberán cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO QUINTO.- Los promotores deberán 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).

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

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

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

Los promotores deberán presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y Secretaría del Ayuntamiento, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los C. Luis Alfonso García Alcocer, María Isabel Álvarez Acero, José Antonio Sánchez Olguín, Luis Alfonso García Alcocer y Sergio Antonio Reyes García representante Legal de Inmobiliaria 5M 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**

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 23 veintitrés de octubre del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. En fecha 17 de agosto de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. José Luis Balderas Moreno, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **208/DAI/2017**.

10. El solicitante acredita la propiedad del predio, a través de la escritura pública número 22,670 de fecha 22 de octubre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 3 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 205777/1/3 de fecha 30 de marzo de 2006.

11. Que mediante el oficio SAY/DAI/1798/2017 de fecha 29 de agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a la petición de referencia.

12. Que en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0937/2018 de fecha 3 de julio de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, la opinión técnica 118/18 relativa al Cambio de Uso de Suelo solicitado, misma que se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Luis Balderas Moreno, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Lateral de la carretera Federal 57, identificado como Fracción 2, de la Parcela 9 del Ejido de Santa Catarina, con superficie de 350.00 m², identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de regularizar una edificación existente para su funcionamiento como oficinas.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562 y superficie de 350.00 m², que se desprende de la Parcela 9 Z-1 P/1 del Ejido Santa Catarina, mediante escritura 22,670 de fecha 22 de octubre de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público adscrito a la Notaría número 3 de la ciudad de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser revisada y validado por la Secretaría del Ayuntamiento.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, 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 se ubica en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

4. Así mismo y de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el predio, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 32 denominada “Zona Urbana San Isidro - Corea”, cuya política es Urbana.

5. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 10 de enero de 2017, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201700115, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local comercial y de servicios.

6. El predio en estudio se localiza al norte de la comunidad de Santa Catarina y del fraccionamiento Santa Catarina, al sur de la comunidad de San Isidro Buenavista, en una zona en proceso de desarrollo, en la que se han establecido servicios de borde, como bodegas y talleres sobre la carretera Federal 57, en el trayecto que va de la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui hasta el sitio en que se ubica el Parque Industrial Querétaro, con influencia hacia diversos predios que se incorporan recientemente, dentro de los que se encuentra el predio en estudio, mezclada con vivienda de tipo popular de tipo rural, hacia el interior de la comunidad.

El acceso al predio es a través de una vialidad lateral a la carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), sobre la que se genera un tránsito local sobre la cual se llevan a cabo trabajos de ampliación y rehabilitación que incluye habilitación de banquetas, con obras para incorporación y desincorporación hacia la carretera Federal 57 al existir un desnivel entre ambas, lo que propicia la incorporación de áreas al uso urbano, en que se incluye el área en que se encuentra el predio en estudio.

7. Respecto a la petición del promotor, informa que pretende regularizar una construcción existente en el predio, para su uso con oficinas administrativas, sin que presente un plano arquitectónico con la distribución de su proyecto, no obstante de la información fotográfica que anexa se observa que se trata de una edificación desarrollada en dos niveles, similar a edificaciones existentes a los alrededores y establecidas en la zona.

Así mismo se hace notar, que dada la superficie del predio no cuenta con las condiciones de superficie y físicas adecuadas para su consideración con un uso Comercial y de Servicios (CS), que al ser para actividades de alta intensidad debe tener una superficie mayor a los mil metros cuadrados, y sobre una vialidad interna a nivel primario, no obstante las características del predio permiten actividades administrativas de mediana intensidad, por lo que de ser considerado el cambio de uso de suelo, sería bajo una zonificación secundaria de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y de Servicios (H2S), en la que es permitido ubicar las oficinas administrativas pretendidas, lo que no lo exime del cumplimiento a los lineamientos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluya la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad.

8. De inspección al sitio se verificó que el predio en estudio cuenta con edificación desarrollada en dos niveles, delimitada en su frente por una reja, no observando infraestructura hidráulica y/o sanitaria en la zona, con infraestructura eléctrica al frente del predio, donde la vialidad que da frente a la edificación se desarrolla a base de terracería, careciendo al frente del predio de banquetas y guarniciones, adicionalmente en la zona se observa la existencia de actividades principalmente de tipo comercial y de servicios en los predios colindantes, predominando actividades como talleres, en sus diferentes modalidades, así como actividades de tipo comercial.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y de Servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 2, de la Parcela 9 del Ejido de Santa Catarina, con superficie de 350.00 m² e identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562; Delegación Santa Rosa Jáuregui, para la regularización de una edificación con oficinas administrativas, por lo que de considerar el H. Ayuntamiento la aprobación de la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente.

- El promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como lo correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, en caso de existir en el sitio, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, por lo que en caso de que no se cuente con la infraestructura correspondiente, y no se garantice el servicio por parte de la dependencia correspondiente, se debe ajustar el proyecto a lo autorizado por dicha dependencia.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de regularización de construcción existente y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio necesarios de acuerdo a su proyecto, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal para su proyecto, 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 rehabilitación de las banquetas al frente del predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en

reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría 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 autorizado el cambio de uso de suelo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 118/18 citada en el Considerando anterior del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/510/2018 de fecha 17 de octubre de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios, (H2S), para el predio para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 118/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 veintitrés de octubre de 2018, en el Punto 8, Apartado III, Inciso 20 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica, citada en el **considerando 12** del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica 118/18 citada en el Considerando 12 de éste instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo, con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE OCTUBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 23 de octubre del 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), a 1.00 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza, Número 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con la clave catastral 14 01 001 19 087 036, 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, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. La Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de ésta, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 06 de octubre del año 2017, el C. Oscar Enrique Malo Camacho, en carácter de copropietario del inmueble ubicado en Av. Prolongación Ignacio Zaragoza número 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, Delegación Josefa Vergara y Hernández, identificado con clave catastral 14 01 001 19 087 036, solicita: *“... la modificación de los Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo respecto del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, solo por lo que ve a los Coeficientes respectivos en relación de mi propiedad...en los términos siguientes:*

CONCEPTO	NORMA	PROYECTO	DIFERENCIA
ALTURA MÁXIMA	10.5	9.5	1
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6	0.81	-0.21
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO	1.8	1.88	-0.08

Por lo que solicito la ampliación de los coeficientes respectivos bajo los siguientes valores:

CONCEPTO	NORMA	PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL COEFICIENTE
ALTURA MÁXIMA	10.5	10.5
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6	1
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO	1.8	2

”; Radicándose el expediente **319/DAI/2017**.

6. A través de escrito signado por la C. Ma. Guadalupe Candelas Guerrero de Malo, manifiesta estar de acuerdo para que en su nombre y representación el C. Oscar Enrique Malo Camacho, realice la petición manifestada en el considerando que antecede.

7. Mediante escritura pública número 26,889 de fecha 14 de Agosto del año 1991, pasada ante a fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, notario adscrito de la notaría pública número 10 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle Prolongación Avenida Zaragoza, número 3, lote 16, manzana 3, identificado con clave catastral 14 01 001 19 087 036, con una superficie de 127.10 m², documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real 31568.

8. Mediante oficio SAY/DAI/2565/2017, de fecha 13 de Diciembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 089/18, relativa a la autorización de la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a 1.00 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza N° 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, identificado con la clave catastral 14 01 001 19 087 036; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Oscar Enrique Malo Camacho, solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 1.00 y el Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.0, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza N° 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con clave catastral 14 01 001 19 087 036 y superficie de 127.10 m², ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

De acuerdo a su petición, lo anterior tiene como objeto, modificar la edificación actual, con la construcción de un edificio de tres niveles proyectado para establecer actividades comerciales y de servicios.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 16, manzana 3, ubicado en Avenida Zaragoza, fraccionamiento Mansiones del Valle, a favor de los CC. Oscar Enrique Malo Camacho y Ma. Guadalupe Candelas Guerrero de Malo, mediante escritura 26,889 de fecha 14 de agosto de 1991, escritura pasada ante la fe de la Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 10 de esta Ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 155, del libro 101-A, Tomo IV, sección primera de fecha 30 de enero de 1992, debiendo validar la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud presentada, toda vez que en la misma solamente cuenta con la firma de uno de los propietarios.

De acuerdo a la escritura de propiedad el lote 16 de la manzana 3 ubicado en Avenida Zaragoza, Fraccionamiento Mansiones del Valle, cuenta con una superficie de 127.10 m².

3. De conformidad con lo señalado en la carta urbana del 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 verificó que el lote 16 de la manzana 3, ubicado en Avenida Zaragoza, Fraccionamiento Mansiones del Valle, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

4. Con base en lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201307082 de fecha 5 de agosto de 2013, en el que se informa que el predio se encuentra localizado

en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), sobre vialidad primaria, con zonificación (H2S). Adicionalmente, se señala que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido y con base a la viabilidad de uso de suelo IUS201306011 de fecha 27 de junio de 2013, se dictamina factible la ampliación de dictamen de uso de suelo, para ubicar tres locales comerciales y/o servicios en el predio.

Así mismo en el citado documento se señala que se debe respetar para su proyecto los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 y una altura máxima permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros.

5. De acuerdo a la petición del promotor, pretende una edificación para uso mixto, comercial y de servicios, con una construcción proyectada en planta baja y dos niveles, con un desarrollo que ocuparía la totalidad del terreno, debido a lo cual solicita se modifiquen los parámetros normativos asignados para el predio, de acuerdo a su zonificación secundaria del citado instrumento de planeación urbana, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.60	1.00	+0.4
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.0	+0.2

6. En lo que se refiere a la partida arquitectónica y usos a establecer en la edificación, considera ubicar en la planta baja y primer nivel locales para actividades comerciales, y en el segundo nivel locales para actividades de servicio que incluye áreas para oficinas, integrando en cada uno de los niveles áreas para servicios sanitarios, bajo los parámetros solicitados, haciendo notar que de autorizarse no se exime al promotor en que la edificación garantice la seguridad e higiene, al contar con espacios interiores que satisfagan parámetros de iluminación y ventilación adecuados, de conformidad con los requerimientos del reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.

Así mismo se hace notar que para el cumplimiento en los cajones de estacionamiento que requiere para los usos pretendidos, su dotación no se tiene considerada al interior del predio, para lo cual presenta una propuesta de restituir los cajones de estacionamiento en el predio identificado como lote 9, de la manzana 2 del fraccionamiento Mansiones del Valle, el cual se localiza a una distancia aproximada de 40.00 metros del sitio en que encuentra el predio en estudio, al ser propiedad del C. Oscar Enrique Malo Camacho, del que se acredita la propiedad del predio a su favor mediante copia de la escritura 112,196 de fecha 28 de febrero de 2017, escritura pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, documento que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 264119/0004 de fecha 14 de junio de 2017, sin que se presente una propuesta de distribución de los cajones de estacionamiento.

7. El fraccionamiento Mansiones del Valle se encuentra ubicado al sur poniente de la ciudad de Querétaro, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, autorizado originalmente para la construcción de vivienda residencial, sin embargo debido al crecimiento urbano de la zona se integra con los fraccionamientos Jardines de la Hacienda. El Jacal, Las Plazas y La Joya, que se interrelacionan a su vez con desarrollos del municipio de Corregidora, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con desarrollos habitacionales en condominio y áreas comerciales y de servicios que inciden principalmente sobre las vialidades primarias de la zona y del fraccionamiento tales como el Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y la Prolongación de Avenida Zaragoza, las cuales corresponden a arterias vehiculares primarias con conexiones vehiculares y peatonales que han detonado la instalación de comercios y de servicios en diversos sitios, destacando actividades comerciales de tipo básico, así como centros educativos y un centro de culto (templo).

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que al interior del predio se ubica una edificación destinada para casa habitación, localizándose el predio en una zona en la que se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se verificó que el predio se ubica en la esquina conformada por Avenida Zaragoza esquina con Calle Hacienda San Clemente, vialidades que presentan un flujo vehicular continuo, así mismo se observa que sobre Avenida Zaragoza, predominan las actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, siendo que sobre Hacienda San Clemente, predominan las actividades habitacionales.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 1.00 y el Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.0, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza N° 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con clave catastral 14 01 001 19 087 036 y superficie de 127.10 m², ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández:

Lo anterior al encontrarse en una zona consolidada y con acceso por una vialidad primaria urbana, en la que se han generado usos comerciales y de servicios de mediana y baja intensidad acordes con los pretendido por el promotor, siempre y cuando el parámetro de cumplimiento al resto de parámetros y lineamientos de construcción de conformidad con el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, que garantice que la edificación contará con elementos de seguridad, iluminación y ventilación adecuados de acuerdo a su uso, así como la dotación de cajones para estacionamiento necesarios para sus usos de suelo específicos, sin que se utilice la vía pública para su cumplimiento, no obstante y de considerar viable la modificación a la normatividad por parte del Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, 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 necesarios, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas 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.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes que requiera para llevar a cabo su proyecto.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la

Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 9, 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/510/2018 de fecha 17 de octubre del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera **viable** la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a 1.00 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza, Número 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con la clave catastral 14 01 001 19 087 036, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de octubre de 2018, en el Punto 8, apartado III, inciso 22, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“**ACUERDO**

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.0, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza, Número 3, Fraccionamiento Mansiones del Valle, identificado con la clave catastral 14 01 001 19 087 036, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

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

TERCERO. 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 9** 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. Se instruye al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar 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 la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a los CC. Oscar Enrique Malo Camacho y Ma. Guadalupe Candelas Guerrero."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE OCTUBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 Extraordinaria de Cabildo celebrada el 30 de septiembre del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, número 62, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los incrementos de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densidad y normatividad que los rige.
4. En atención a la solicitud realizada por el C. Juan Daniel Morales Sosa, Representante Legal de la persona moral denominada “SUITEL” S.A. de C.V., en la cual señala: “me permito solicitar el cambio de uso de suelo actual que es HABITACIONAL CON DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 400 HAB./HA. (H4) el cual fue autorizado mediante sesión de cabildo de fecha 14 de julio de 2015; por el de HABITACIONAL CON DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 550 HAB./HA. (H5.5), con el fin de poder desarrollar un PROYECTO VERTICAL DE 86 DEPARTAMENTOS bajo la modalidad de Condominio Habitacional Vertical; el cual está ubicado en un predio con una superficie de 8,203.94 m2, con clave catastral 140100116023056 y domicilio, en Avenida Loma de la Cañada No. 62 del Fraccionamiento Loma Dorada de la Delegación Cayetano Rubio, dicho proyecto consiste en la construcción de 19,115.49 m2 en 1 torre de 15 niveles (48.00 ml de altura) y un COS de 0.75 máximo, un CUS de 3.00 como máximo y CAS de 12.5 % para lo cual también solicito el Incremento de Altura y en su caso la Modificación de Coeficientes de Construcción para desarrollar el proyecto vertical.”; la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente **180/DAI/2018**.
5. Se acredita la constitución de la persona moral denominada “SUITEL” S.A. de C.V., a través de la escritura pública número 5,612, de fecha 11 de enero del año 2000, pasada ante la fe de la licenciada Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público adscrito a la Notaría Pública número 18 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 00006181/0001 con fecha 14 de febrero del año 2000.
6. A través de la escritura pública número 27,972, de fecha 1 de julio del año 2015, pasada ante la fe del licenciado José María Hernández Solís, Notario Público adscrito a la Notaría 25 de la ciudad de Querétaro, se acredita la personalidad del C. Juan Daniel Morales Sosa como Representante Legal de la persona moral denominada “SUITEL” S.A. de C.V.

7. Mediante escritura pública número 46,623, de fecha 8 de diciembre del año 2000, se acredita la propiedad a favor de la persona moral denominada "SUITEL" S.A. de C.V., del inmueble ubicado en Avenida Loma de la Cañada No. 62 del Fraccionamiento Loma Dorada de la Delegación Cayetano Rubio, con superficie de 8,203.94, identificado con clave catastral 14 01 001 16 023 056; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 53828/7, con fecha 19 de enero del año 2001.

8. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a la petición del interesado.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la C.P. María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa a la solicitud del Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, número 62, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Juan Daniel Morales Sosa, Representante Legal de "SUITEL" S.A. De C.V., solicita el Incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con densidad de población de 550 Hab./Ha., y la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 A 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 3.00 y la Altura Máxima de 10.50m (3 niveles) a 48.00m (15 niveles) para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada N° 62 Fraccionamiento Loma Dorada; con superficie de 8,203.94m², e identificado con clave catastral 14 01 001 16 023 056, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con el fin de desarrollar un proyecto habitacional en condominio para construir 86 departamentos bajo la modalidad de Condominio Habitacional Vertical.

2. Mediante escritura 5,612 de fecha 11 de enero de 2000, documento pasado ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notaria Pública Adscrita a la Notaría Pública número 18 de esta demarcación notarial, se hace constar la formalización y constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "SUITEL", denominación que irá seguida por la abreviación S.A. de C.V. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Mercantil 6181/1 con fecha de 14 de febrero de 2000.

3. Se acredita la propiedad a favor de SUITEL, S.A. de C.V., del predio ubicado en la calle Loma de la Cañada, identificado como lote 44, manzana 102-A en estudio, mediante escritura pública Número 46,623 de fecha 8 de diciembre de 2000, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario público adscrito a la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio No. 53828/7 de fecha 19 de enero de 2001.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 8,203.94 m².

4. Por medio de la escritura 27,972 de fecha 1 de julio de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández, Notario Público adscrito a la Notaría Pública número 25 de esta demarcación notarial, la Sociedad denominada "SUITEL", S.A. de C.V., otorga a favor del C. Juan Daniel Morales Sosa, un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, con las más amplias facultades, las generales y las especiales que requieran clausula especial.

5. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° 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, indica que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

6. Así mismo, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de julio de 2015 y publicado en la Gaceta Municipal no. 64, Tomo I de fecha del 21 de julio de 2015 y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" de fecha 31 de julio de 2015; protocolizado ante la Notaría Pública no. 28 de la ciudad de Querétaro e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Querétaro, con fecha del 11 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo al Incremento de densidad de población 50 Hab./Ha. (H0.5) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en la calle Loma de La Cañada N° 62 Fraccionamiento Loma Dorada con superficie de 8,203.94m².

7. El Fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual considera zonas con densidades de población de 50, 100 y 150 hab./ha, en donde en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial, sin embargo el fraccionamiento cuenta con macrolotes en los que se han realizado construcciones de edificios verticales, con densidad de población similar a la solicitada conservando el carácter de vivienda de tipo residencial; destacando que el fraccionamiento tiene una integración física con el fraccionamiento Vista Dorada ubicado al sur que se comunica al oriente con el fraccionamiento La Ermita, fraccionamientos desarrollados con densidades de población de 200 hab./ha., y al suroeste con el fraccionamiento Los Arcos, el cual al tener sus lotes frente al Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, tiene un uso Comercial y servicios asignado, en los que se han establecido actividades de mediana y alta intensidad como la Universidad Cuauhtémoc, restaurantes y salones de eventos.

8. De acuerdo con la petición presentada, solicita se lleve a cabo la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha.(H4) asignado al predios a uso Habitacional con densidad de población de 550 hab./ha. y Servicios, con lo que pretenden dar un mayor aprovechamiento, de lo cual y conforme a la densidad de población asignada al predio en estudio, dada la superficie de 8,203.94 m² con que cuenta, se podrían desarrollar 66 viviendas, por lo que con la densidad de población solicitada de 550 Hab./Ha, estaría en posibilidad de desarrollar hasta 90 viviendas, lo cual representa un incremento de 24viviendas respecto a la actualmente autorizada, misma que tuvo un incremento previo.

9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y dado que el predio se encuentra en una zona con zonificación secundaria de uso Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5), tiene asignados los siguientes parámetros de acuerdo a la normatividad por zonificación: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.40, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2, y Altura máxima de construcción de 3 niveles o su equivalente a 10.50 metros; solicitando el promotor para el desarrollo de su proyecto los siguientes parámetros: Coeficiente de Utilización de Suelo de 4.00, Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.64 y Altura Máxima de 19 niveles (76.00m).

Derivado de lo anterior y de conformidad a la petición del promotor, se considera la modificación a la normatividad por zonificación, que incluye la eliminación de restricciones, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	.40	0.75	+0.35
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.20	3.00	+1.8
Altura Máxima de Construcción	3 niveles y/o 10.50 metros de altura	15 niveles y/o 48.00 metros de altura	12 niveles y/o 37.50 metros de altura

10. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor presenta una propuesta esquemática que considera un conjunto habitacional en condominio con 86 viviendas, aprovechando la topografía del predio, mediante una edificación vertical con planta baja y catorce niveles, considerando en planta baja área de vivienda, estacionamiento, complementando con áreas de esparcimiento y uso común para los usuarios y un centro de negocios, sin que se definan los alcances de este último, así como mayor información con respecto al proyecto, el cual deberá dar de cumplimiento con la normatividad aplicable, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, conforme a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria del fraccionamiento y los lineamientos de Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a su desarrollo en condominio.

Así mismo dado los incrementos a la densidad de población originalmente asignada, previo a su proyecto deberá obtener el dictamen técnico de movilidad que emita la Secretaría de Movilidad, por el incremento de vehículos a transitar en el sitio.

11. La propuesta presentada por el solicitante es congruente con lo señalado en el Eje 3, Ciudad Compacta, establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 la cual plantea que “se requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical (densificación urbana), considerando su capacidad de carga urbana, reciclando y recreando espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso”, así mismo “en este proceso es fundamental considerar que tipos de densidad ayudarán a las

ciudades a alcanzar ciertas metas y cuáles son las mejores formas de implementar estrategias adecuadas para sus contextos y comunidades, así como entender los costos y beneficios asociados”.

12. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a la calle denominada Loma de la Cañada, vialidad que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en condiciones regulares de conservación, vialidad que cuenta con un solo sentido de circulación, así mismo, al frente del predio se cuenta con banquetas construidas de piedra y guarniciones de concreto. El predio actualmente cuenta con una construcción en su interior y un muro de concreto aparente a lo largo del alineamiento con la vialidad, el acceso a predio se da a través de una puerta metálica en la construcción existente, predio que cuenta con características de un jardín de eventos, el fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, servicio de recolección de basura y transporte público continuo. La parada del transporte público y las zonas comerciales y de servicios se ubican aproximadamente a 300m del predio sobre la Avenida Bernardo Quintana.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera viable el incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a 550 Hab./Ha., así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 A 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 3.00, Coeficiente de Absorción del 12.5%, y la Altura Máxima de construcción de 10.50m (3 niveles) a 48.00m (15 niveles), para el predio ubicado en Loma de la Cañada N° 62 Fraccionamiento Loma Dorada; con superficie de 8,203.94m², identificado con clave catastral 14 01 001 16 023 056, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. De así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de autorizarse la modificación de la normatividad por zonificación, se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de su proyecto, presentando las factibilidades de servicios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como garantizar que la infraestructura instalada en la zona permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, por lo que en caso de que no se cuente con la infraestructura correspondiente, y no se garantice el servicio por parte de la dependencia correspondiente, se debe ajustar el proyecto a lo autorizado por dicha dependencia.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio necesarios de acuerdo a su proyecto, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal para su proyecto, 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 rehabilitación de las banquetas al frente del predio.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de 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.

- 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 24 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
 - A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
 - En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
 - En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
 - Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
 - Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
 - Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
 - Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”
- 10.** De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, sea emitida la opinión técnica correspondiente.
- 11.** 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/4105/2018 de fecha 6 de junio de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:
- “ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...
- VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.-** Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”
- 12.** En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se

considera técnicamente viable el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, número 62, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 de septiembre de 2018, en el Punto 4 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio ubicado en calle Loma de la Cañada, número 62, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago.

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada “SUITEL” 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 01 UNO DE OCTUBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Arq. Jesús Ruiz Burgos
Representante Legal
Inmobiliaria ALFA de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado “**Condominio C**” perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena ubicada en la Carretera Querétaro – Tlacote No.1001-D, Ex Hacienda San Juanico Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201500038 de 09 de junio de 2015, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDominio C” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, con superficie de 5,924 m2, con clave catastral 140104365416016, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “**59 VIVIENDAS**”.
2. Mediante oficio DDU/COU/FC/3138/2015 de fecha 03 de agosto de 2015, se le otorga a la empresa denominada “Inmobiliaria Alfa de Querétaro” S.A. de C.V., la Autorización de la Declaratoria Régimen de Propiedad en Condominio para la “Condominio C” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena” ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7, Ex Hacienda de San Juanico.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$115,559.71 (Ciento quince mil quinientos cincuenta y nueve pesos 71/100 M.N) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z397372 de fecha 07 de agosto de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 247 y de acuerdo con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante escritura 19,735 de fecha 12 de agosto de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 262045/0004 y 262049/0004 de fecha 24 de octubre de 2008, el promotor transmite a favor del municipio de Querétaro la propiedad del predio identificado como fracción A oriente del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, por concepto de donación de la Unidad Condominal.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 12 de abril de 2014, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará a la “Condominio C” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”.
6. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 25 de enero de 2018, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará el condominio “Condominio C” p perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”.
7. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/3880/2018 de fecha 28 de julio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado, “Condominio C” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena.
8. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 13 de junio de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Inmobiliaria ALFA de Querétaro S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Clúster C de Provincia Santa Elena.
9. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite de fecha 9 de agosto de 2018, Reporte General de Condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
10. En visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo perteneciente a Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el condominio denominado “Condominio C” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena.” la cantidad de \$8,044.69.

En cumplimiento al artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente documento a favor de la Asamblea de condóminos, fianza por la cantidad de \$498,444.84 (Cuatrocientos noventa y ocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio más su actualización para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del “CONDominio C” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio con fundamento en el artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Dicha fianza solo podrá ser liberada previa solicitud del desarrollador, una vez transcurrido el tiempo indicado en el párrafo anterior, de conformidad al artículo del Código antes citado, para condominio denominado "Condominio C" perteneciente a la Unidad Condominal "Provincia Santa Elena" ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

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 elaboración del Presente documento como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CONDOMINIO C" perteneciente a la Unidad Condominal "Provincia Santa Elena", ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"59 VIVIENDAS"**.

Los 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 y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación de Condóminos del Cluster C de Provincia Santa Elena A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 13 de junio de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Inmobiliaria ALFA de Querétaro S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Clúster C de Provincia Santa Elena

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

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

La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Dirección de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

A t e n t a m e n t e

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Jesús Ruiz Burgos
Representante Legal
Inmobiliaria ALFA de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "**Condominio B**" perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena ubicada en la Carretera Querétaro – Tlacote No.1001, Ex Hacienda San Juanico Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio DDU/DU/2449/2007 de fecha 03 de mayo de 2007 se emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "Condominio B" perteneciente a la Unidad Condominal "Provincia Santa Elena", ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, con superficie de 7,845.668 m2, con clave catastral 140104365416016, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "**103 VIVIENDAS**".
2. Mediante oficio DDU/CPU/FC/6958/2007 de fecha 09 de noviembre de 2007 se le otorga a la empresa denominada "Inmobiliaria Alfa de Querétaro" S.A. de C.V., la Autorización de la Declaratoria Régimen de Propiedad en Condominio para el "Condominio B", ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7, Ex Hacienda de San Juanico.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$116,638.03 (Ciento dieciséis mil seiscientos treinta y ocho pesos 03/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G-1028713 de fecha 12 de noviembre de 2007, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 247 y de acuerdo con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante escritura 19,735 de fecha 12 de agosto de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 262045/0004 y 262049/0004 de fecha 24 de octubre de 2008, el promotor transmite a favor del municipio de Querétaro la propiedad del predio identificado como fracción A oriente del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, por concepto de donación de la Unidad Condominal.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 18 de noviembre de 2014, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará a la "Condominio B" perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena.
6. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega - Recepción de fecha 25 de enero de 2018, de la infraestructura de Red de Distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al "Condominio B" perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena.
7. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/2517/2017 de fecha 6 de junio de 2017, la Dirección de Desarrollo urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "Condominio B" perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena.
8. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 27 de junio de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Inmobiliaria ALFA de Querétaro S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio B de Provincia Santa Elena A.C.
9. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite de fecha 9 de agosto de 2018, Reporte General de Condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
10. En visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo perteneciente a Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el condominio denominado "Condominio B" perteneciente a la Unidad Condominal "Provincia Santa Elena" la cantidad de \$ 10,056.46.

En cumplimiento al artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente documento a favor de la Asamblea de condóminos, fianza por la cantidad de \$710,974.80 (Setecientos diez mil novecientos setenta y cuatro pesos 80/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio más su actualización, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio B, perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio con fundamento en el artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Dicha fianza solo podrá ser liberada previa solicitud del desarrollador, una vez transcurrido el tiempo indicado en el párrafo anterior, de conformidad al artículo del Código antes citado, para condominio denominado "Condominio B" perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

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 elaboración del Presente documento como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio B**" perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**103 VIVIENDAS**".

Los 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 y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación de Condóminos del Condominio B de Provincia Santa Elena A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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.

A falta de cumplimiento de cualquiera de lo anterior y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 27 de junio de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Inmobiliaria ALFA de Querétaro S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio B de Provincia Santa Elena A.C.

Publíquese el presente Documento en la Gaceta Municipal, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

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

La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante ésta Dirección de Desarrollo Urbano.

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

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

Atentamente
"C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Jesús Ruiz Burgos
Inmobiliaria Alfa de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”**, ubicada en la Carretera Querétaro – Tlacote No.1001, Ex Hacienda San Juanico Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. Mediante oficio DDU/COU/FC/5445/2007 de fecha 24 de septiembre de 2007, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”**, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, con superficie de 184,284.955 m2, con clave catastral 140104365416016, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en **“458 VIVIENDAS”**.
2. Mediante oficio DDU/COU/FC/5970/2007 de fecha 5 de noviembre de 2007, otorga a la empresa denominada **“Inmobiliaria Alfa de Querétaro” S.A. de C.V.**, la Autorización de la Declaratoria Régimen de Propiedad en Condominio para la **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”**, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7, Ex Hacienda de San Juanico.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$112,100.00 (Ciento doce mil cien pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G1029131 de fecha 14 de septiembre de 2007, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 247 y de acuerdo con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante escritura 19,735 de fecha 12 de agosto de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 262045/0004 y 262049/0004 de fecha 24 de octubre de 2008, el promotor transmite a favor del municipio de Querétaro la propiedad del predio identificado como fracción A oriente del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, por concepto de donación de la Unidad Condominal.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 30 de marzo de 2009, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará a la **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”**.
6. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega - Recepción de fecha 25 de enero de 2018, de la infraestructura de Red de Distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará a la **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”**.
7. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/2538/2018 de fecha 7 de junio 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 para el condominio Habitacional de tipo residencial denominado **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”**, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del condominio en mención.
8. Mediante citatorio de folio CIT-DSIC/334/2018 se notificó al C. José Luis Delgado Soria quien dijo ser vigilante y que se encontraba en el domicilio en el que se actúa, siendo las 13 horas del día 19 de julio de 2018, para informarle que se requirió que estuviera presente el C. Alfredo Delgadillo Díaz, Presidente de la mesa directiva de la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, el día 20 de julio del 2018 a las 15:00 horas para que se entregue oficio DDU/COU/FC/3213/2018 de fecha 24 de julio de 2018 en donde se informó que se llevaría a cabo el acto de firma para el Acta de Avenencia por parte del representante legal de la Asociación Civil de la **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”**, la Desarrolladora Alfa de Querétaro S.A de C.V., y personal de la Dirección de Desarrollo Urbano.
9. Con fecha 24 de julio de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Frago, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también el Arq. Jesús Ruiz Burgos, Representante Legal de Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., mediante la cual se verificó que el condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento; haciendo notar la ausencia el C. Alfredo Delgadillo Díaz, Presidente de la mesa directiva de la **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”** en la fecha requerida.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite de fecha 9 de agosto de 2018, Reporte General de Condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
11. En visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo perteneciente a Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el condominio denominado **“Unidad Condominal Provincia Santa Elena”** la cantidad de \$ 6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

En cumplimiento al artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente acuerdo a favor de la Asamblea de condóminos, fianza por la cantidad de \$1,517,200.80 (Un millón quinientos diecisiete mil doscientos pesos 80/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio más su actualización para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización de la “**Unidad Condominal Provincia Santa Elena**” por el término de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio con fundamento en el artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Dicha fianza solo podrá ser liberada previa solicitud del desarrollador, una vez transcurrido el tiempo indicado en el párrafo anterior, de conformidad al artículo del Código antes citado, para condominio denominado "Unidad Condominal Provincia Santa Elena" ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

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 elaboración del Presente documento, como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Unidad Condominal Provincia Santa Elena**”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**6 Condominios Con 458 VIVIENDAS**”.

Los 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 Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación de Condóminos de la Unidad Condominal de Provincia Santa Elena A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 13 de junio de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Inmobiliaria ALFA de Querétaro S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación del Clúster C, A.C.

Publíquese el presente Documento por dos ocasiones en la Gaceta Municipal, mediando un plazo mínimo de 6 días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

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

La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante ésta Dirección de Desarrollo Urbano.

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

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

A t e n t a m e n t e

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano
Municipio de Querétaro

Arq. Jesús Ruiz Burgos
Inmobiliaria Alfa de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio D”, perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicada en la Carretera Querétaro – Tlacote No.1001, Ex Hacienda San Juanico Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. Mediante oficio DDU/DU/448/2008 de fecha 30 de enero de 2008, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio D” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, con superficie de 22,284.550 m2, con clave catastral 140104365416016, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “**61 VIVIENDAS**”.
2. Mediante oficio DDU/CPU/FC/9018/2008 de fecha 4 de diciembre de 2008, otorga a la empresa denominada “Inmobiliaria Alfa de Querétaro S.A. de C.V.”, la Autorización de la Declaratoria Régimen de Propiedad en Condominio para la “Condominio D perteneciente a la unidad Condominal Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$81,863.98 (Ochenta y un mil ochocientos sesenta y tres pesos con noventa y ocho centavos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G1720715 de fecha 23 de diciembre de 2008, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 247 y de acuerdo con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante escritura 19,735 de fecha 12 de agosto de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 262045/0004 y 262049/0004 de fecha 24 de octubre de 2008, el promotor transmite a favor del municipio de Querétaro la propiedad del predio identificado como fracción A oriente del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, por concepto de donación de la Unidad Condominal.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 21 de junio de 2011, que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al “CONDOMINIO D” perteneciente a la unidad Condominal “Provincia Santa Elena”.
6. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega - Recepción de fecha 25 de enero de 2018, de la infraestructura de Red de Distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al “CONDOMINIO D perteneciente a la unidad Condominal Provincia Santa Elena”.
7. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/2845/2018 de fecha 28 de junio 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 para el condominio Habitacional de tipo residencial denominado “Condominio D perteneciente a la unidad Condominal Provincia Santa Elena”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del condominio en mención.
8. Mediante citatorio de folio CIT-DSIC/334/2018 se notificó al C. José Luis Delgado Soria quien dijo ser vigilante y que se encontraba en el domicilio en el que se actúa, siendo las 13 horas del día 19 de julio de 2018, para informarle que se requirió que estuviera presente el C. Alfredo Delgadillo Díaz, Presidente de la mesa directiva de la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, el día 20 de julio del 2018 a las 15:00 horas para que se entregue oficio DDU/COU/FC/3213/2018 de fecha 24 de julio de 2018 en donde se informó que se llevaría a cabo el acto de firma para el Acta de Avenencia por parte del representante legal de la Asociación Civil de la “Unidad Condominal Provincia Santa Elena”, la Desarrolladora Alfa de Querétaro S.A de C.V., y personal de la Dirección de Desarrollo Urbano.
9. Con fecha 24 de julio de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del “Condominio D” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, 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 el Arq. Jesús Ruiz Burgos, Representante Legal de Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., mediante la cual se verificó que el condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento; haciendo notar la ausencia del representante de la mesa directiva del “CONDOMINIO D” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite de fecha 9 de agosto de 2018, Reporte General de Condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
11. En visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo perteneciente a Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, relativo a la Entrega

Recepción para el condominio denominado “Unidad Condominal Provincia Santa Elena” la cantidad de \$ 8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

En cumplimiento al artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente documento a favor de la asamblea de condóminos, fianza por la cantidad de \$ 491,742.00 (Cuatrocientos noventa y un mil setecientos cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio más su actualización para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del **CONDOMINIO D** por el término de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción con fundamento en el artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Dicha fianza solo podrá ser liberada previa solicitud hecha por el desarrollador, una vez transcurrido el tiempo indicado en el párrafo anterior, de conformidad al artículo del Código antes citado, para condominio denominado “CONDOMINIO D perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena” ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

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 elaboración del Presente documento, como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO D**” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**61 VIVIENDAS**”.

Los 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 Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación de Condóminos de la Unidad Condominal de Provincia Santa Elena A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 13 de junio de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Inmobiliaria ALFA de Querétaro S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación del Clúster C, A.C.

Publíquese el presente Documento por dos ocasiones en la Gaceta Municipal, mediando un plazo mínimo de 6 días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

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

La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante ésta Dirección de Desarrollo Urbano.

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

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

A t e n t a m e n t e

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano
Municipio de Querétaro

Arq. Jesús Ruiz Burgos
Inmobiliaria Alfa de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Condominio F**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicada en la Carretera Querétaro – Tlacote No.1001, Ex Hacienda San Juanico Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. Mediante oficio DDU/COPU/FC/3137/2009 de fecha 03 de julio de 2009, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado “Condominio F” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7, Ex Hacienda de San Juanico, con superficie de 31,534.453 m², identificada con clave catastral 140104365416016, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “**84 VIVIENDAS**”.
2. Mediante oficio DDU/CPU/FC/3546/2012 de fecha 30 de noviembre de 2012, otorga a la empresa denominada “Inmobiliaria Alfa de Querétaro” S.A. de C.V., la Autorización de la Declaratoria Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo residencial denominado “CONDominio F”, perteneciente a la unidad condominal Provincia Santa Elena, ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico.
3. Los pagos de derechos de supervisión, por la cantidad de \$107,235.46 (Ciento siete mil doscientos treinta y cinco pesos con cuarenta y seis centavos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Y-332243 de fecha 18 de diciembre de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 247 y de acuerdo con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante escritura 19,735 de fecha 12 de agosto de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 262045/0004 y 262049/0004 de fecha 24 de octubre de 2008, el promotor transmite a favor del municipio de Querétaro la propiedad del predio identificado como fracción A oriente del polígono 1 de la Ex Hacienda de San Juanico, por concepto de donación de la Unidad Condominal.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 18 de noviembre de 2014, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al “CONDominio F” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”.
6. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega - Recepción de fecha 25 de enero de 2018, de la infraestructura de Red de Distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al “CONDominio F” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”.
7. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/2467/2018 de fecha 01 de junio 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 para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio F”, perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención.
8. Mediante citatorio de folio CIT-DSIC/334/2018 se notificó al C. José Luis Delgado Soria quien dijo ser vigilante y que se encontraba en el domicilio en el que se actúa, siendo las 13 horas del día 19 de julio de 2018, para informarle que se requirió que estuviera presente el C. Alfredo Delgadillo Díaz, Presidente de la mesa directiva de la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, el día 20 de julio del 2018 a las 15:00 horas para que se entregue oficio DDU/COU/FC/3213/2018 de fecha 24 de julio de 2018 en donde se informó que se llevaría a cabo el acto de firma para el Acta de Avenencia por parte del representante legal de la Asociación Civil de la “Unidad Condominal Provincia Santa Elena”, la Desarrolladora Alfa de Querétaro S.A de C.V., y personal de la Dirección de Desarrollo Urbano.
9. Con fecha 24 de julio de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del CONDominio F, perteneciente a la Unidad Condominal Provincia Santa Elena, 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, el Arq. Jesús Ruiz Burgos Representante Legal de Inmobiliaria Alfa de Querétaro S.A de C.V., mediante la cual se verificó que el condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento; haciendo notar la ausencia del C. Ignacio Horacio Montes Flores, Presidente de la mesa directiva del “CONDominio F” perteneciente a la Unidad Condominal “Provincia Santa Elena”.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite de fecha 9 de agosto de 2018, Reporte General de Condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
11. En visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo perteneciente a Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el condominio denominado "Unidad Condominal Provincia Santa Elena" la cantidad de \$ 9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 M.N.).

En cumplimiento al artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales, a partir de la notificación del presente acuerdo a favor de la Asamblea de Condóminos y notificar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible por la cantidad de \$ 657,381.36 (Seiscientos cincuenta y siete mil trescientos ochenta y un pesos 36/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio más su actualización para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización y liberación de obra del **CONDOMINIO F**, por el termino de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio con fundamento en el artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Dicha fianza solo podrá ser liberada previa solicitud hecha por el desarrollador, una vez transcurrido el tiempo indicado en el párrafo anterior, de conformidad al artículo del Código antes citado, para condominio denominado "CONDOMINIO F", perteneciente a la Unidad Condominal "Provincia Santa Elena" ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

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 elaboración del Presente documento, como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Inmobiliaria Alfa de Querétaro S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO F**" perteneciente a la Unidad Condominal "Provincia Santa Elena", ubicado en Carretera a Tlacote km 1.7 Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: "**84 VIVIENDAS**".

Los 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 Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación de Condóminos de la Unidad Condominal de Provincia Santa Elena A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 13 de junio de 2018, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Inmobiliaria ALFA de Querétaro S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación del Clúster C, A.C.

Publíquese el presente Documento por dos ocasiones en la Gaceta Municipal, mediando un plazo mínimo de 6 días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

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

La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante ésta Dirección de Desarrollo Urbano.

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

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

A t e n t a m e n t e

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano
Municipio de Querétaro

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el señor C. Juvencio Ismael Vargas Oropeza, en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Comercial denominado “**NARANJA**”, ubicado en Plaza Zimapan número 163, Lote 34, Manzana 4, Fraccionamiento Plazas del Sol 3A. Sección, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “**2 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA PARA EL MISMO**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,210 de fecha 28 de mayo de 1996, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 4, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte el señor Alfonso Preisser Rivera, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte el señor Juvencio Ismael Vargas Oropeza, en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio real 52670/1/0003, de fecha 17 de julio de 1997, del Lote de Terreno marcado con el número 34, Manzana 4, Tercera Sección ubicado en el Fraccionamiento Plazas del Sol de esta ciudad con una superficie de 150.80 m².

2. La Comisión Estatal de Aguas, emite el contrato número 010221914, para la prestación de servicios de agua potable y alcantarillado, para uso comercial, del predio ubicado en Plaza Zimapan número 163, Fraccionamiento Plazas del Sol 3A Sección, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201707962** de fecha 28 de junio del 2017, dictaminó factible ubicar en el Lote 34, Manzana 4, del fraccionamiento Plazas del Sol 3A Sección, con superficie de 151.00 m², dos (2) locales comerciales con bodega para los mismos, bajo régimen de propiedad en condominio.

4. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Plazas del Sol, del que mediante escritura pública número 56,696 de fecha 25 de febrero de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación Notarial; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro, por concepto de equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades del fraccionamiento, dentro del que se encuentra el referido condominio.

5. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700067**, de fecha 06 de noviembre de 2017, emitió el **Visto Bueno del Proyecto en Condominio**, para el Condominio Comercial denominado “**NARANJA**”, ubicado en Plaza Zimapan número 163, Lote 34, Manzana 4, Fraccionamiento Plazas del Sol 3A. Sección, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “**2 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA PARA EL MISMO**”.

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

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO200504238** de fecha 11 de octubre del 2005, autoriza la construcción de 239.08 m² y el Alineamiento de 10 ml, para dos (2) locales comerciales con bodega para los mismos.

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

de Venta de Unidades Privativas para el Condominio “NARANJA” solicitada, al formar parte del fraccionamiento Plazas del Sol 3A. Sección, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Comercial denominado “NARANJA”, ubicado en Plaza Zimapan número 163, Lote 34, Manzana 4, Fraccionamiento Plazas del Sol 3A. Sección, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en **“2 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA PARA EL MISMO”**.

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

3. Para dar cumplimiento al artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$62,414.00 (Sesenta y dos mil cuatrocientos catorce pesos 00/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 239.08 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO200504238**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Juvencio Ismael Vargas Oropeza, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Comercial denominado “**NARANJA**”, ubicado en Plaza Zimapan número 163, Lote 34, Manzana 4, Fraccionamiento Plazas del Sol 3A. Sección, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “**2 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA PARA EL MISMO**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerandos 8 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 Josefa Vergara y Hernández y al C. Juvencio Ismael Vargas Oropeza.

**QUERÉTARO, QRO., A 17 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**

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, 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 23 de octubre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.00, para el predio ubicado en la calle Florencio Rosas N° 4; Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. En fecha 16 de febrero del 2018 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, la petición realizada por el ciudadano Andrés Moreno Jasqui quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) y la Modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.00 y Altura Máxima a 4 niveles, para el predio ubicado en Calle Florencio Rosas N° 4 Fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 017 007, Delegación Centro Histórico, radicándose el expediente **040/DAI/2018**.

8. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 9 de la manzana 25, Sección primera del fraccionamiento Colonia Cimatario, a favor del C. Andrés Moreno Jasqui, mediante Escritura Pública número 11,418 de fecha 23 de Junio de 2000, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Público Titular de la Notaría número 25, de la demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 97491/2 de fecha 11 de diciembre de 2000.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/473/2018 de fecha 20 de marzo del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al ciudadano Daniel Rodríguez Parada, en ese entonces Secretario de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad que requiere el ciudadano Andrés Moreno Jasqui.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Lic. María Elena Adame Tovilla, en ese entonces Secretaria de Desarrollo sostenible remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la **Opinión Técnica 117/18** de fecha 29 de junio de 2018 mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0930/2018 relativa a la solicitud descrita, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Andrés Moreno Jasqui, solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) y la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.00 y Altura Máxima a 4 niveles, para el predio ubicado en Calle Florencio Rosas N° 4 Fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 017 007, Delegación Centro Histórico.
2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 9 de la manzana 25, Sección primera del fraccionamiento Cimatario, a favor del C. Andrés Moreno Jasqui, mediante Escritura Pública número 11,418 de fecha 23 de Junio de 2000, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Público Titular de la Notaría número 25, de la demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 97491/2 de fecha 11 de diciembre de 2000.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el lote 9 de la manzana 25, Sección primera del fraccionamiento Cimatario, cuenta con una superficie de 179.00 m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 012/0002, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre vialidad secundaria urbana, calle local.
4. De conformidad tabla de usos de suelo, que forma parte del plan parcial de la delegación municipal Centro Histórico, refiere en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, no obstante y toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor de terreno y se pretende destinar una superficie mayor a los 40 m² para las actividades comerciales y/o de servicios y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno, el propietario pretende modificar el uso para llevar a cabo una edificación de tres niveles para un local comercial y/o de servicio en planta baja y en los dos niveles superiores desarrollar una vivienda.
5. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio, emite el dictamen de uso de suelo DUS201702507 de fecha 10 de marzo de 2017, en el que señala que el predio se encuentra en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se indica que analizada la petición y toda vez que cuenta con antecedente de dictamen de uso de suelo SUE-39/95 de fecha 30 de enero de 1995, se dictamina factible la modificación del dictamen de uso de suelo, para un local comercial y de servicio anexo a casa habitación.
6. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201705597 de fecha 5 de mayo de 2017, en la que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que analizada su petición, con base a su ubicación y al uso pretendido, se determina no viable adicionar un local comercial y/o de servicio al dictamen de uso de suelo DUS2017-2507 de fecha 10 de marzo de 2017 (local comercial y/o de servicios anexo a casa habitación), toda vez que conforme al Plan Parcial correspondiente, solamente es

posible autorizar un local comercial y un local comercial y/o de servicios anexo a casa habitación, siempre y cuando la suma de la superficie de los dos locales, no supere 40.00 m² de construcción y se cuente con accesos independientes, tanto para la casa, como para los locales.

7. El fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo proyectado para vivienda unifamiliar de tipo residencia media, en el que se han establecido en sus calles interiores usos comerciales y de servicios que incluye giros de tipo básico, con lo que se atienden los requerimientos de los colonos, así como los de mediana y alta intensidad con incidencia sobre las calles Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante, siendo que con el objeto de promover el ordenamiento urbano y la consolidación del fraccionamiento, el citado instrumento de planeación urbana da prioridad al uso habitacional a fin de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios.

No obstante, el fraccionamiento cuenta con sitios entre los que se encuentra el predio en estudio, que al tener conexión directa hacia vialidades primarias urbanas como Avenida Constituyentes y la Avenida Corregidora sur, se han consolidado con actividades comerciales y de servicios que en algunos casos combinan el uso habitacional con el comercial y/o de servicios, situación que predomina en la vialidad que da frente al predio, y en la cual se ha modificado gradualmente los usos en los predios.

8. De acuerdo con la petición del promotor, pretende desarrollar una edificación en cuatro niveles, de los cuales uno sería en planta sótano, para ubicar un local comercial y/o de servicios anexo a una casa habitación, distribuido de la siguiente manera:

Planta sótano: Área de Almacén y cisterna.

Planta baja: Área de estacionamiento con capacidad para cuatro vehículos al frente del predio, un local comercial y/o de servicios con medio baño y un cubículo.

Primer nivel: Componentes para una casa habitación que comprenden sala, comedor, cocina, alacena, estudio, recámara, baño completo y cuarto de lavado.

Segundo nivel: Complemento de espacios de la vivienda con cuatro recámaras, sala de televisión, dos baños y dos terrazas.

9. Conforme a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, y dado que el predio se encuentra en un área con zonificación secundaria de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), tiene asignados los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, y Altura máxima de construcción de 3 niveles o su equivalente a 10.50 metros.

Derivado de lo anterior y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno, el promovente solicita a la Secretaría del Ayuntamiento la modificación a los parámetros normativos, a fin de quedar de la siguiente manera:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.00	+ 1.2
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.75	+0.15

10. En lo que respecta a la modificación de la altura máxima propuesta, para el desarrollo de la edificación en cuatro niveles, se hace notar que dado que en el proyecto que presenta uno de los niveles es a nivel sótano, el resto del edificio se desplanta a partir del nivel de la banqueta por lo que tendrá un desarrollo en tres niveles (planta baja, primer y segundo nivel), lo que es acorde con la normatividad por zonificación referida, en base a lo cual no requiere la modificación de altura, quedando sujeto a su desarrollo con una altura máxima de 10.50 metros a partir del nivel de banqueta, considerando además de que al interior del fraccionamiento predominan las construcciones en dos niveles, por lo que una mayor altura no sería permitida a fin de no afectar el contexto e imagen urbana de la zona.
11. De visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, se observó que el predio cuenta con frente a través de la calle Florencio Rosas vialidad desarrollada en su arroyo vehicular a base de empedrado que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto en mal estado de conservación, adicionalmente al interior del predio se llevó a cabo una demolición de la edificación que existía anteriormente, y se encuentra actualmente delimitado el acceso al predio, por medio de malla ciclónica, en los predios aledaños, se ha generado una

entremezcla de usos, toda vez que en algunos lotes predomina en su totalidad, las actividades comerciales y/o de servicios, en otros lotes se da una mezcla de uso habitacional con servicio y/o comercio de manera complementaria, y en un bajo porcentaje predomina el uso habitacional unifamiliar, adicionalmente se observa que al frente del predio se ubican las instalaciones de un centro educativo, en el que se ofrece educación a nivel primaria, secundaria y preparatoria, por último en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y servicio de transporte público, el cual cuenta con un flujo de servicio continuo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, y de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.00, para el predio ubicado en la calle Florencio Rosas N° 4; fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, debiendo respetar la altura máxima permitida de acuerdo a lo que autoriza la normatividad por zonificación correspondiente, para su desarrollo en tres niveles y/o 10.50 metros de altura a partir del nivel de banquetta, mismos, derivado de lo señalado y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo señalado, así como dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de lo modificación de la construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Toda vez que la propuesta considera conservar el uso habitacional en dos niveles de la edificación, no se podrá destinar la totalidad del predio a uso comercial y/o de servicios, para lo cual se deben hacer las adecuaciones necesarias, a fin de que la vivienda cuente con un acceso independiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes que requiera para llevar a cabo su proyecto.
- A fin de evitar que con la autorización otorgada, se especule con el desarrollo del predio, se otorga un plazo no mayor a seis meses, a fin de que se de inicio con los trámites para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso asignado en el Plan Parcial correspondiente.
- 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, en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización a la modificación a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/510/2018 de fecha 17 de octubre de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“ARTÍCULO 38.

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

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

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.00, para el predio ubicado en la Calle Florencio Rosas N° 4; Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, debiendo respetar la altura máxima permitida de acuerdo a lo que autoriza la normatividad por zonificación correspondiente, para su desarrollo en tres niveles y/o 10.50 metros de altura a partir del nivel de banqueteta, de conformidad con la Opinión Técnica por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de octubre de 2018, en el Punto 8, Apartado III, Inciso 18 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.00, para el predio ubicado en la calle Florencio Rosas N° 4; Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo a la Opinión técnica referida en el **considerando 10** del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El petitionerio, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **Considerando 10** del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Centro Histórico y al C. Andrés Moreno Jasqui".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE OCTUBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de julio del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), para la Parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 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 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.

- 6.** Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.
- 7.** Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.
- 8.** Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.
- 9.** Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- 10.** Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.
- 11.** Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.
- 12.** Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:
- I.** Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;
 - II.** Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y
 - III.** Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.
- 13.** Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

- 14.** Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.
- 15.** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.
- 16.** 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.
- 17.** 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.
- 18.** 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.
- 19.** Mediante oficio SSMA/DPLA/1634/2017, firmado por el ingeniero Juan Manuel Navarrete, Subsecretario del Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, fue remitida a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la solicitud relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, misma que se ubican dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 "Jurica Poniente", con política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro"; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.
- 20.** El solicitante acredita la personalidad con que se ostentan, así como la propiedad, a través del Título de Propiedad, expedido a favor del C. Crisóforo Hernández Silva, que ampara la Parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00532862/0001 con fecha 30 de mayo del año 2016.
- 21.** Que en fecha 24 de mayo de 2018, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 9 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 68,138.51 m², mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 "Jurica Poniente", con política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro"; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 9 (nueve) votos a favor, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

22. Que en fecha 1 de junio de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, No. 42, Tomo CLI, así como en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro 2015-2018, No. 69 Tomo II Año II, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto del proyecto, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el “noticias” y “Diario de Querétaro”, en los cuales se publicó en fecha 1 de junio del año en curso; sin haberse recibido observaciones al respecto.

23. Que en fecha 15 de junio de 2018, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 5 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, relativo a la Parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 68,138.51 m² validando dicho Dictamen del Órgano Técnico del Comité.

24. Mediante el oficio dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por la C.P. María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro respecto de la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, razón por la cual se radicó la mencionada petición; así como la petición del C. Crisóforo Hernández Silva, respecto del Cambio de Uso de Suelo de la misma, en el expediente **201/DAI/2018**; anexando a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 001/2018, citando a continuación su contenido:

“ANTECEDENTES

Programa Ordenamiento Ecológico Local del Municipio

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.

Mediante oficio número **SSMA/DPLA/1634/2017** recibido en oficinas de esta Secretaría en fecha **7 de diciembre de 2017**, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario del Medio Ambiente, se informa que el **C. Manuel Pesqueira Taunton** solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), a fin de llevar a cabo el proyecto denominado Proyecto de Lotificación **"JURICA RESERVA 2"** ubicado en **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica**, Comunidad de Jurica Pueblo, Delegación Félix Osores Sotomayor, Querétaro, Qro.

En el Estudio técnico justificativo que anexa, refiere que este proyecto se ubica en la **Parcela 42 Z-3 P1/1, Ejido Jurica, Comunidad de Jurica Pueblo, Delegación Félix Osores Sotomayor, Querétaro, Qro.**, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 93 "Jurica Poniente"**, la cual presenta una Política de **Protección**, a efecto de que sea incorporada una superficie **68,138.51 m²** a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 100 "Zona Urbana de Querétaro"**. El estudio mencionado, cumple con los requisitos descritos en el Capítulo IX “Del estudio técnico justificativo” del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

Revisión por el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local llevó a cabo el análisis de la información ingresada en el Estudio Técnico Justificado del proyecto Proyecto de Lotificación **"JURICA RESERVA 2"** ubicado en **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica**, Comunidad de Jurica Pueblo, Delegación Félix Osores Sotomayor, Querétaro, Qro.

Órgano Técnico

En este aspecto y con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se envió el proyecto y convocó a los miembros integrantes del

Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Extraordinaria 2018, mediante oficio **No. SEDESU/DEM/2018/0690** de fecha 17 de mayo de 2018, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

En fecha jueves 24 de mayo de 2018 se llevó a cabo la **Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Técnico del Comité** de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Una vez que se realizó el pase de lista y se declaró Quórum, con la asistencia de 9 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, fue presentando el proyecto Proyecto de Lotificación **"JURICA RESERVA 2"** ubicado en **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica**, con las siguientes características:

- Nombre: Proyecto de Lotificación **"JURICA RESERVA 2"**
- Ubicación: **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica, Comunidad de Jurica Pueblo, Delegación Félix Osores Sotomayor, Querétaro, Qro.,**
- Superficie a modificar: **68,138.51 m².**
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de origen: **No. 93 "Jurica Poniente"**
- Política actual: **Protección**
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de destino: **No. 100 "Zona Urbana de Querétaro"**
- Política solicitada: Urbana.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a:

En dicha votación se recibieron 9 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente: **A favor por mayoría de votos**, para la solicitud de modificación del POEL para el proyecto de cambio de uso de suelo Proyecto de Lotificación **"JURICA RESERVA 2"** ubicado en **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica**.

Consulta Pública

Posteriormente, y atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, del 4 al 8 de junio de 2018 se llevó a cabo el proceso de **CONSULTA PÚBLICA**, publicándose el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica** (proyecto de Lotificación "JURICA RESERVA 2"), en fecha 1 de junio de 2018, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro **"La Sombra de Arteaga" No. 42 Tomo CLI**, así como en la **Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro 2015-2018 No. 69 Tomo II Año III** de fecha 1 de junio de 2018 y en **dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro (Diario de Querétaro y periódico Noticias de fecha 2 junio 2018)**. Las observaciones que ingresen sobre esta consulta pública serán notificadas en la Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

Mediante oficio con número SEDESU/SSMA/DPLA/934/2018 recibido en oficinas de la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro en fecha 06 de junio del 2018, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario del Medio Ambiente, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, y mediante el cual se informa en relación al AVISO, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro **"La Sombra de Arteaga"** el 1 de junio de 2018 sobre la propuesta de modificación del POELMQ para el proyecto **"JURICA RESERVA 2"** ubicado en **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica**, se hicieron las siguientes observaciones a manera resumida:

Respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) "...el proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 366 denominada Jurica Poniente..."

..."La zona donde se pretende desarrollar el proyecto es parte del Área Natural Protegida Municipal con categoría de Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población subcategoría de Parque Intraurbano denominada Jurica Poniente, con una superficie de

224-11-96.08 hectáreas, establecida mediante declaratoria publicada en la Gaceta Municipal de Querétaro el 25 de septiembre de 2006...”

“Considerando que de acuerdo al Artículo 98 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro (LPADSEQ), que a la letra dice “ una vez establecida un área natural protegida, podrá ser modificada su extensión y los usos de suelo permitidos o cualquiera de sus disposiciones, por la autoridad que la haya establecido siguiendo las mismas formalidades que esta Ley prevé para la expedición de las declaratorias”, el proyecto en análisis debe cubrir las etapas de la elaboración del Estudio Técnico Justificativo, consulta pública, informe técnico justificativo, publicación de la declaratoria y las notificaciones correspondientes, entre otros.”

“Sin embargo, esta Secretaría, no tiene evidencia de lo anteriormente señalado ni de la Declaratoria que modifica la extensión de dicha área, por lo tanto la zona sigue siendo parte del área natural protegida Jurica Poniente, porque con base en la LPADSEQ Artículo 47, fracción III, inciso a Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en áreas naturales protegidas, zonas de preservación ecológica y suelos con alta fertilidad agrícola.”

Mismas observaciones que deberá acreditar el PROMOVENTE para determinar la situación del predio donde se pretende establecer el proyecto y que en caso de ser **APROBATORIO**, debe estar determinado en el **DICTAMEN TÉCNICO DE VALIDACIÓN**, una vez que sea validado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

Órgano Ejecutivo

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficio marcado con el número **SEDES0/DEM/2018/0824**, de fecha 08 de junio de 2018, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la **Primera Sesión Extraordinaria Órgano Ejecutivo POEL Querétaro**

En fecha jueves 15 de junio de 2018 se llevó a cabo la **Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 5 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité y se presentaron las propuestas de validación, validando **como APROBATORIO el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentada, entre ellas, el proyecto de lotificación denominado "JURICA RESERVA 2" ubicado en Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica.**

Dictamen Técnico

Es preciso aclarar, que al predio ya no le aplica la declaratoria como área natural protegida “Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población y subcategoría de Parque Intraurbano Jurica Poniente”, lo anterior con base en la sesión ordinaria de cabildo de 29 enero de 2008, donde el H. Ayuntamiento aprobó el acuerdo que da cumplimiento a las resoluciones dictadas por el C. Juez Cuarto de Distrito en el Estado de Querétaro, en el juicio de amparo número 1289/2006-II promovido por el C. Crisóforo Hernández Silva en contra del H. Ayuntamiento de Querétaro, que deja insubsistente todo lo actuado en el procedimiento administrativo que culminó en la Declaratoria de fecha 12 de septiembre de 2006, publicada en la Gaceta Municipal de 25 de septiembre 2006, por lo que ve a la parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica.

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 4 cuarto párrafo, 14, 16, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 8 fracción I, II, V y VIII, 20 BIS 4, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 1, 2 fracción II, 6 fracción II y 8 fracciones I, II y IV de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se informa que:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación del proyecto denominado Proyecto de Lotificación **"JURICA RESERVA 2"**, ubicado en **Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica**, con una superficie de **68138.51 m²** de acuerdo al cuadro de coordenadas siguiente (tabla) y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 93 "Jurica Poniente"**,

la cual presenta una Política de **Protección**, a efecto de que sea incorporada a la **UGA No. 100** denominada **“Zona Urbana de Querétaro”** con política **Urbana**.

Vértice	Coordenada en X	Coordenada en Y	Vértice	Coordenada en X	Coordenada en Y
1	348569.32	2286186.62	7	348902.45	2286091.25
2	348634.19	2286208.74	8	348657.14	2285890.02
3	348656.74	2286202.82	9	348612.76	2285919.98
4	348692.68	2286138.55	10	348586.62	2285973.36
5	348719.29	2286129.43	11	348598.07	2286069.76
6	348831.27	2286161.39	12	348569.32	2286186.62

Tabla de Coordenadas de la Parcela 42 Z-3 P1/1, Ejido Jurica, Comunidad de Jurica Pueblo, Delegación Félix Osóres Sotomayor, Querétaro, Qro.,

SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES E IMPLEMENTE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN QUE SE DEFINE COMO LA(S) ESTRATEGIA(S), OBRA(S) Y/O ACCIÓN(ES) TENDIENTE(S) A ELIMINAR Y/O MINIMIZAR LOS IMPACTOS ADVERSOS QUE PUEDEN PRESENTARSE DURANTE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO:

- Presentar las autorizaciones correspondientes por parte de las dependencias federales y/o estatales según sea el caso; **como presentar los resolutivos impuestos por las mismas; así como el Estudio Técnico Justificativo para Cambio en Uso de Suelos Forestales y/o la Manifestación de Impacto Ambiental** en sus diferentes modalidades o el documento que acredite que no fueron requeridos; según sea el caso, ante la Dirección de Ecología, **NO se podrán llevar a cabo trabajos previos, sin las autorizaciones antes mencionadas.**
- Se deberá presentar ante la Dirección de Ecología el Cronograma de Actividades de todas las medidas de mitigación presente en este Dictamen Técnico de Validación y de las condicionantes que el promovente haya propuesto en el Estudio Técnico Justificativo del proyecto.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que los predios no sean susceptibles de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- Presentar estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios y 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.
- Coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Previo al inicio de las obras del proyecto, y antes de finalizar el presente año, debe **presentar el inventario florístico donde presente el listado de las especies y número de ejemplares arbóreo, arbustivo y herbáceo, dentro del predio**; este debe de venir georreferenciado y con los datos dasométricos (altura, DAP, y diámetro) y presentar el plano del proyecto con las áreas verdes del mismo; incluyendo los individuos contabilizados; así mismo se deberá incorporar los ejemplares de especies nativas a las áreas verdes y presentar el proyecto ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Derivado del numeral anterior se deberá **presentar un Programa de rescate y reubicación flora** de acuerdo a la “Norma Técnica Ambiental Estatal que establece los criterios y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades

municipales y estatales, dependencias públicas, instituciones educativas, organismos públicos o privados, personas físicas y morales, y demás interesados en el Estado de Querétaro, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de árboles y arbustos en áreas forestales de competencia Estatal así como predios urbanos y periurbanos del Estado de Querétaro.”

- **Presentar un programa de reforestación**, en el cual se plantaran “681” ejemplares de flora nativa (anexo 1 Lista de Especies Nativas para Reforestación en el Municipio de Querétaro) con un tamaño mínimo de 1.5m de altura; el sitio de reforestación se definirá en una de las UGA’s de Restauración contenidas en el POELMQ o en el sitio que asigne la Dirección de Ecología Municipal; dicho Programa debe de llevarse a cabo y avalado por un prestador de servicios técnicos forestales avalado por la SEMARNAT y/o SEDESU de Gobierno del Estado de Querétaro.

- Así mismo, el Programa debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados **asegurando una sobrevivencia mayor al 90%** al año de su plantación, debiendo entregar un reporte de resultados alcanzados, de manera semestral durante 18 meses.

- En caso de que haya una mortandad superior al 10%, **se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido, en un plazo no mayor a 4 semanas** después de la entrega del reporte de resultados.

- **Se deberá destinar un 10% de la superficie total para áreas verdes en su proyecto final, incorporando las zonas de mayor concentración de árboles.**

- **Es de carácter obligatorio durante la ejecución del proyecto, el cumplimiento estricto de las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas** aplicables en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, aguas residuales, residuos peligrosos, ruido y demás que sean aplicables.

- Se deberán llevar a cabo actividades de desplazamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a cualquier actividad que implique la remoción de vegetación, por biólogos y/o personal acreditado en manejo de fauna silvestre. Por lo cual deberá presentar un programa de las mismas actividades ante la Dirección de Ecología Municipal.

- Para dar cumplimiento al Lineamiento **L-93** “*Proteger y restaura corrientes, vegetación de galería y los ecosistemas existentes en el 100% del área de la UGA, para propiciar la continuidad de los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas, y buscar consolidar la zona como un parque periurbano.*” que aplica a la UGA a la cual se desincorpora y buscando que dicha UGA mantenga las características por la cual fue creada, se deberán realizar alguna de las siguientes acciones por parte del promovente a más tardar en el segundo semestre de 2018.

- Reutilizar la capa de tierra aún presente en el predio (al menos los primeros 30 cm), para ser colocada en tierras agrícolas de la UGA No. 93 “Jurica Poniente” o la que determine la Dirección de Ecología, o adquirir y donar 20 m³ de tierra negra para este fin;

- Ayudar al desazolve de dos bordos en la delimitación correspondiente a la **No. 93 “Jurica Poniente”**.

- Para dar cabal cumplimiento al Programa de Ordenamiento Ecológico Local es necesario que se vincule y presente un programa de medidas de mitigación respecto a las Estrategias de Desarrollo Urbano que aplica a la **No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”** presentarlas y tener el visto bueno por parte de la Dirección de Ecología Municipal.

- Llevar a cabo **341 m³ de obras y prácticas para el control de la erosión (laminar, hídrica y/o cárcavas)** de acuerdo al libro **Protección, Restauración y Conservación de Suelos Forestales “Manual de Obras y Prácticas”** de la Comisión Nacional Forestal y presentar la propuesta ante la Dirección de Ecología Municipal.

- Capacitar al personal en materia de Incendios Forestales, Cuidado de Flora y Fauna Silvestre, así como de Separación de residuos y Educación Ambiental.

- Para la construcción y operación del proyecto “Proyecto de Lotificación “JURICA RESERVA 2””, deberá sujetarse a lo señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, Qro., y acreditar ante la Dirección el cabal cumplimiento de las mismas ante la Dirección de Ecología.
- Se establecerán las condiciones de seguridad y salud en el trabajo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011. Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo.
- Adicionalmente el Promoviente deberá cumplir con las medidas de mitigación presentadas en el Estudio Técnico Justificativo e incorporarlas las evidencias necesarias en el reporte final.
- El Promoviente deberá hacer del conocimiento de la Dirección de Ecología de manera previa, cualquier modificación eventual a lo expresado en el Estudio Técnico Justificativo; para que con toda oportunidad se determine lo procedente.”

25. Así mismo se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito firmado por el C. Crisóforo Hernández Silva, en el cual señala:

“Actualmente la parcela cuenta con Uso de Suelo PEPE y por este medio solicito que sea restituido el uso de suelo H2 con el que contaba dicha parcela en el pasado...”

26. En atención a la solicitud realizada por el ciudadano, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible que de conformidad artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 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;”

27. 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, el C. Crisóforo Hernández Silva, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) para la Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 68,138.510 M², Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica, a favor Hernández Silva Crisóforo, mediante Título de Propiedad 000001000365, de fecha 20 de abril de 2016, documento emitido por el Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00532862/0001 de fecha 30 de mayo de 2016. Conforme a lo referido en el Título de la Propiedad, la Parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 68-138.510 m².

3. Revisando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el día 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Plan de Desarrollo 013/002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE).

4. Conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93, denominada “Jurica Poniente”, cuya política es de protección.

5. Lo anterior, dado que la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, se encuentra dentro de la poligonal en la que con fecha 12 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Declaratoria como área natural protegida, con categoría de zona de preservación ecológica de centro de población y subcategoría de parque interurbano, el área denominada Jurica Poniente en la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, Municipio de Querétaro con superficie de 224-11-96.08 has.

6. Cabe destacar que en la colindancia poniente de la Parcela, en sentido norte – sur, corre el Dren El Arenal y que conforme al Atlas de Riesgo de la Unidad Estatal de Protección Civil presenta un riesgo de inundación alto, por el riesgo de desbordamiento del cuerpo de agua que se encuentra en aguas arriba y riesgo medio de inundación por el desbordamiento del dren El Arenal, por lo que con la finalidad de que en caso de que el H. Ayuntamiento considere viable autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, se deben presentar los estudios hidráulico e hidrológicos, correspondientes para la parcela, mismos que deben ser avalados por un perito responsable colegiado y experto en la materia, en donde se señalen las medidas de mitigación y trabajos que sean requeridos, a fin de garantizar la seguridad del proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, documento que debe ser avalado por la Comisión Nacional del Agua y/o Comisión Estatal del Agua.

7. La parcela 42 Z-3 P1/1 del Ejido Jurica, se ubica al sur poniente del pueblo de Jurica en el cual predomina la actividad habitacional de tipo popular, al norponiente del fraccionamiento Jurica Campestre en el cual predomina la vivienda de tipo residencial y al sur y poniente con parcelas sin desarrollar que conservan la Zonificación de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), con acceso a través de la calle Nochebuena y camino vecinal, sin continuación hacia el predio en estudio, por lo que para su incorporación a la estructura vial de la zona, se deben realizar las obras viales necesarias desde las vialidades públicas reconocidas más cercanas, hasta la ubicación de la Parcela en estudio, en donde las vialidades necesarias, deben contar con la dotación de servicios e infraestructura necesaria que le sea requerida por las dependencias municipales correspondientes, y en donde el costo de las obras deben ser a cargo y a costa de los propietarios de los promoventes y/o propietarios de la Parcela, debiendo solicitar el reconocimiento oficial de las vialidades a desarrollar, y transmitirlos al municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, y en caso de requerir liberar tierra que no sea de su propiedad para el desarrollo de la estructura vial, el propietario debe adquirir las superficies requeridas, debiendo cubrir a su costa, los montos que sean requeridos.

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en la parcela, no se presenta por parte de la propietaria, un proyecto del proyecto que pretende llevar a cabo, que permita conocer los alcances del mismo.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior de la Parcela no se observa la existencia de construcciones, así mismo en la colindancia poniente de la parcela se cuenta con el paso de un escurrimiento pluvial que corresponde al dren El Arenal, adicionalmente se observa que en la colindancia referida, así como en la colindancia oriente, se cuenta con una gran cantidad de árboles con una altura considerable, y de manera diseminada al interior se cuenta en menor cantidad con árboles de gran altura, no observándose la existencia de infraestructura ni servicios al interior de la Parcela, es de destacar que el acceso a la parcela, se genera a través de caminos interparcelarios, desarrollados a base de terracería.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de considerar viable el Ayuntamiento el Cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab. /ha. (H2), para la Parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 68,138.510 m², Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a que se obtenga el cambio de uso de suelo, es necesario que se modifique la Unidad de Gestión Ambiental con que cuenta la Parcela, toda vez que la misma se encuentra en una Unidad de Gestión Ambiental no urbanaportada lo que se debe llevar a cabo, la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, y obtener su autorización, presentando evidencia de cumplimiento a la normatividad que le sea establecida, por lo que para cualquier trámite que pretenda llevar a cabo para el desarrollo de su proyecto, debe presentar la autorización de la modificación de la Unidad de Gestión Ambiental correspondiente, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 45 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, al artículo 8, inciso VI del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro.

- Así mismo y toda vez que conforme a lo señalado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Declaratoria como área natural protegida, con categoría de zona de preservación ecológica de centro de población y subcategoría de parque interurbano, el área denominada Jurica Poniente en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro con superficie de 224-11-96.08 has. y dentro de la cual se ubica la Parcela en estudio, es necesario que se presente la documentación correspondiente ante la Secretaría del Ayuntamiento, de que la Parcela fue previamente desincorporada del decreto referido.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas 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 un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- 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.
- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 24 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.
- En caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario que para la emisión de pase de caja de los derechos correspondientes por la autorización, el propietario del predio, presente copia del último recibo del predial pagado.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.”

28. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la el Dictamen Técnico de Validación citado con antelación y la opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro,

que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/4812/2018 de fecha 4 de Julio de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

29. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable autorizar la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), para la Parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, la cual se basó en el Dictamen Técnico de Validación con número de folio 001/2018 emitido por la C.P. María Elena Adame Tovilla, en su funciones de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, que a su vez se dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Protección, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como en base a la opinión técnica señalada en los considerandos que anteceden.”

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

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación de la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; lo anterior de conformidad con el Dictamen Técnico de Validación con folio 001/2018, citado en el considerando 24 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con la Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), para la parcela 42 Z-3 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 27, del presente Acuerdo.

Mismo que surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), autorizada en el resolutivo PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación y Opinión Técnica, citados dentro de los considerandos 24 y 27 del presente instrumento, así como a las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

QUINTO. Se instruye a la Secretaría del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, registre la presente Autorización en la Bitácora Ambiental, una vez que surta efectos.

SEXTO. Se instruye a la Unidad de Protección Civil, a fin de que evalúe las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo de indicar las medidas de mitigación que requieran.

SÉPTIMO. Se otorga un plazo no mayor a doce meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del uso de suelo obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación correspondiente.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 presente Acuerdo.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en dos diarios de mayor circulación, 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 surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Ecología Municipal dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor y notifique al C. Crisóforo Hernández Silva."

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Paseo de la Constitución No. 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque identificado con clave catastral 14 01 001 21 365 008, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

4. Los cambios de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de ésta, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la densificación de viviendas; conformación física y/o crecimiento de los centros poblacionales, exigencia de mayores servicios de infraestructura requeridos, a los cambios económicos, sociales y demográficos, u otras circunstancias específicas.

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

6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 29 de mayo de 2018, el ciudadano Sergio José Galván Alcántara, solicita 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 proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Paseo de la Constitución No. 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque identificado con clave catastral 1401 001 21 365 008, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento. Radicándose el Expediente **177/DAI/2018**.

7. El solicitante acredita la propiedad mediante la Escritura pública número 45,710 de fecha 25 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Titular a la Notaría número 13 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio 99998/0003.

8. Que de la petición presentada por el solicitante, mediante el oficio de fecha 5 de junio, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio signado por la C.P. Ma. Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible de fecha 6 de junio de 2018 fue remitida la opinión técnica relativa al Cambio de Uso de Suelo a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Paseo de la Constitución No. 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque identificado con clave catastral 1401 001 21 365 008, de la que se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Sergio José Galván Alcántara 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 de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .5 a .9, Coeficiente de Utilización de Suelos (CUS) de 1.8 a 2.6, para el predio ubicado en Paseo de la Constitución N° 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque, identificado con clave catastral 14 01 001 21 365 008 y superficie de 253.66 m², Delegación municipal Epigmenio González.
2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 7 en que se dividió el lote de terreno marcado con el número 2 de la manzana 365, ubicado en Paseo de la Constitución N° 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque, a favor del C. Sergio José Galván Alcántara, mediante la Escritura 45,710 de fecha 25 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaría número 13 de la demarcación de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00099998/0003, de fecha 3 de octubre de 2017.

De acuerdo con datos de la escritura de propiedad referida, la casa y terreno marcados con el número 106 de la calle Paseo de la Constitución (lote de terreno 7 de en los que se dividió el lote de terreno marcado con el número 2 de la manzana 365) del Fraccionamiento Arboledas del Parque, de la Unidad Parques Residenciales de Querétaro, señalado en el Antecedente I de la escritura en comento, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 365 008, cuenta con una superficie de 253.66 m².

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre 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 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el fraccionamiento Arboledas del Parque cuenta con uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), lo que incluye al predio en estudio, no obstante al encontrarse sobre una vialidad primaria urbana, el citado instrumento de planeación urbana le asigna una zonificación secundaria al predio para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).
4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de uso de suelo IUS201713819 de fecha 13 de diciembre de 2017, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), sobre vialidad primaria existente con zonificación Habitacional con Servicios hasta 200 hab./ha. (H2S).
5. El fraccionamiento Arboledas del Parque, corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio, autorizado en noviembre de 1998 por el H. Ayuntamiento y que forma parte de los desarrollos de Parques Residenciales de Querétaro, el cual en su plano de lotificación autorizado considera lotes en la Etapa 1 del fraccionamiento, destinados para usos comerciales, los cuales se ubican en la colindancia ponientes con frente a la vialidad denominada Avenida Corregidora (Prolongación Corregidora Norte), considerando al resto de los predios, lo que incluye al lote en estudio, para uso habitacional exclusivamente, en donde se han

desarrollado principalmente viviendas unifamiliares construidas en dos y tres niveles, entre las que se encuentra la construcción desarrollada en el predio en estudio y lotes colindantes ubicados en toda la trayectoria de Paseo de la Constitución que incide en el fraccionamiento.

6. Respecto a la petición del promotor, en su escrito no especifica los usos o actividades que pretenda dar al predio, presentando un plano con la distribución actual de la construcción, misma que fue diseñada para una casa habitación en dos niveles, en la que realizaría modificaciones para adaptar la construcción conservando elementos de una casa habitación en planta baja y oficinas en planta alta, siendo que ambos usos son permitidos en áreas con zonificación secundaria Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para lo cual el proyecto debe dar cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para sus actividades, conforme a los parámetros asignados de acuerdo a la zonificación secundaria asignada que garanticen la seguridad de los usuarios y una iluminación y ventilación adecuada sin afectar el entorno urbano.
7. Con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al predio, el promotor solicita la modificación a la normatividad, respecto a los Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficientes de Utilización (CUS), a fin de quedar conforme a la propuesta siguiente:

Concepto	Normatividad	Requerimientos del proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.5	0.9	+0.40
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.60	+0.80

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que en el predio en estudio, se ubica una edificación que corresponde a una casa habitación unifamiliar de tipo residencial desarrollada en dos niveles, colindando a su vez con edificaciones, que cuentan con el mismo uso y que corresponden a casas habitación unifamiliares de características similares a la edificación que corresponde al predio en estudio, el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Paseo de La Constitución, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, además de contar al frente del inmueble, con banquetta y guarnición de concreto, existiendo en el fraccionamiento infraestructura y servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento se considera Viable Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a los Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .9 y Coeficientes de Utilización (CUS) a 2.6, para el predio ubicado en Paseo de la Constitución N° 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque, identificado con clave catastral 14 01 001 21 365 008 y superficie de 253.66 m2 , Delegación municipal Epigmenio González, y de autorizar por el H. Ayuntamiento lo solicitado, se debe dar cumplimiento lo siguiente:

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar para el uso solicitado, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, por lo que en caso de que no se cuente con la infraestructura correspondiente, y no se garantice el servicio por parte de la dependencia correspondiente, se debe ajustar el proyecto a lo autorizado por dicha dependencia.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio necesarios de acuerdo a su proyecto, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, siendo que el predio debe ser exclusivamente para uso habitacional de tipo residencial, no permitiendo servicios de hospedaje. Se hace notar que el presente no autoriza el proyecto arquitectónico presentado por el promotor, al ser un elemento para análisis.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que

participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

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

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

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

...

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

11. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Paseo de la Constitución No. 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque identificado con clave catastral 1401 001 21 365 008, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de junio de 2018, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 17 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 proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Paseo de la Constitución No. 106, Fraccionamiento Arboledas del Parque identificado con clave catastral 1401 001 21 365 008, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la opinión técnica, citada dentro del considerando 9 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 21 de agosto del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Miguel Ángel Bounarroti, número 31, Fraccionamiento La Joya, 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 26 de Junio del año 2018, el C. Carlos Huguenin Planter, Representante Legal de “Desarrollos Casive”, S.A. de C.V., solicita: *“... el cambio de Uso de Suelo del proyecto ubicado en Miguel Ángel Buonarroti #31 en Fraccionamiento la Joya, delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 1401001191000047 y con una superficie de 24345.07 m2. Actualmente tiene una densidad de 300 HAB/HA y se pretende la autorización para cambiarlo a una densidad de 600 HAB/HA.”*; derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **213/DAI/2018**.
5. A través de la escritura pública número 82,878, de fecha 13 de febrero del año 2015, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, titular de la notaría pública número 10 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00055150/0019, con fecha 24 de abril del año 2015.
6. Mediante la escritura pública número 83,885, de fecha 31 de agosto del año 2015, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, titular de la notaría pública número 10 de la ciudad de Querétaro, documento en el cual se cancela la reserva de dominio sobre el inmueble en estudio; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00055150/0019, con fecha 7 de septiembre del año 2015.

7. A través de la escritura pública número 51,861, de fecha 24 de marzo del año 2003, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Serrano Berry, notario adscrito a la notaría pública número 7 de la ciudad de Querétaro, se constituye la persona moral denominada “Desarrollos Casive”.

8. Mediante la escritura pública número 5,931, de fecha 12 de noviembre del año 2012, pasada ante la fe del licenciado Pedro Salgado Zuloaga, notario titular de la notaría pública número 7 de la ciudad de Querétaro, documento en el cual se protocoliza un acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la persona moral “Desarrollos Casive”, y en la cual se acredita la personalidad del requirente; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 9217, con fecha 10 de abril del año 2013.

9. 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/1503/2018 de fecha 8 de agosto 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;”

10. 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, el C. Carlos Huguenin Planter, Representante legal de Desarrollos Casive S.A. de C.V., solicita el Incremento de densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a densidad de población de 600 hab./ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti N° 31; identificado con Clave Catastral 14 01 001 19 100 047 y superficie de 24,345.07 m², Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Mediante escritura 51,861 de fecha 24 de marzo de 2003, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de la demarcación notarial de Querétaro, se formaliza la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Casive”, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento, para su atención por parte del Ayuntamiento de Querétaro.

3. A través de la Escritura Pública Número 82,878, de fecha 13 de febrero de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública Número 10, de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad de una fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, identificado con la Clave Catastral 14 01 001 19 100 047, a favor de la empresa “Desarrollos Casive, S.A. de C.V.”, documento que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00055150/0019 de fecha 24 de abril de 2015.

De conformidad con lo señalado en la citada Escritura de Propiedad, la fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, cuenta con una superficie de 23,999.38 m². Es importante señalar, que de revisión al Registro de Gestión Catastral del Sistema de Información Municipal, el predio en estudio cuenta con una superficie de 24,345.07 m², situación que debe ser verificada y validada ante la Dirección de Catastro Municipal.

4. De consulta al Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico de planeación aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 010/0002, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

5. De lo anterior mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de marzo de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 300 Hab./Ha. (H3), para una fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido el Retablo con superficie de 2-39-99.38 hectáreas.

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS2018 903-A, de fecha 7 de junio de 2018, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200

hab./ha., y así mismo hace referencia que en base al Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de marzo de 2015, en el cual se autoriza el Incremento de Densidad de Población de 200 hab./ha. a 300 hab./ha. para la Parcela 38 Z-1 P2/4 del Ejido el Retablo, se Dictamina factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio una unidad condominal compuesta por:

- Condominio 1: setenta y dos (72) viviendas.
- Condominio 2: setenta y dos (72) viviendas.

Lo anterior queda condicionado a dar cumplimiento a diversos lineamientos normativos, que incluye lo señalado en el Atlas de Riesgo del Municipio de Querétaro, que ubica al predio en una zona de riesgo medio por inundaciones, por lo que debe presentar un estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), y proceder, la delimitación de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio, entre otras, mismas que debe presentar el cumplimiento de las mismas.

7. El predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de consolidación con desarrollos habitacionales en condominio de los municipios de Corregidora y Querétaro, que incluye los denominados Claustros del Campestre y Hacienda de San Miguel, en los que se han llevado a cabo desarrollos habitacionales con vivienda de tipo residencial, y los fraccionamientos Magisterial, Unidad Magisterial y Cruz de Fuego al sur, con vivienda de tipo popular y medio residencial en uno y dos niveles principalmente, con una tipología y características de vivienda similares, con conexión al norte con el Boulevard El Jacal y al sur con Paseo Constituyentes.

De lo anterior se hace notar que previamente y por Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2017, se autorizó el cambio de uso de suelo Comercial y Servicios (CS) con incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 600 Hab./Ha. (H6), para una fracción con superficie de 16,798.15 m², colindante al predio en estudio de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del ejido El Retablo.

8. El predio no cuenta con un acceso directo hacia la calle Miguel Ángel Buonarroti, debido a que falta por desarrollar el cuerpo norte de dicha vialidad, la cual se encuentra habilitada en su cuerpo sur contando con el paso de un dren pluvial intermedio, por lo que previo al desarrollo del predio se deben ejecutar por el promotor las obras de urbanización de la sección de vialidad que le dará frente y su conexión al poniente con la calle Dolores del Río, para lo cual se debe coordinar con el promotor del desarrollo colindante, con la introducción de los servicios de infraestructura necesarios para el desarrollo de su proyecto, obteniendo los permisos correspondientes para su desarrollo, que incluye una fracción del predio origen.

9. En lo que se refiere a la petición presentada por el promotor, señala que pretende desarrollar un proyecto inmobiliario en condominio, para lo cual y a fin de dar un mayor aprovechamiento que le permita la promoción del proyecto con condiciones similares al proyecto colindante, requiere un Incremento de Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a 600 hab./ha. (H6), para lo cual y considerando la superficie de 24,345.07 con que cuenta el predio para la densidad de población de 300 hab./ha. asignada actualmente estaría en posibilidad de desarrollar hasta 146 viviendas, siendo que para la densidad de población de 600 hab./ha. solicitada le permitiría incrementar el número de viviendas a 292, lo que representa un incremento de 146 viviendas adicionales.

10. Para lo anterior El promotor presenta una propuesta del proyecto de la Unidad condominal que pretende llevar a cabo en el predio en estudio, el cual considera un circuito vial interno que dará acceso a las áreas privativas en los que se desarrollarán edificaciones verticales con ocho viviendas cada una, considerando en el acceso un área destinada a estacionamiento de visitas, un área común para amenidades de los condóminos que incluye un área de usos múltiples, un área de palapa y área de jardín.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que al interior del predio no se cuenta con construcciones, observándose la existencia de vegetación a nivel de pastizales, arbustos y árboles, el acceso al predio se da a través de la calle Miguel Ángel Buonarroti, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en mal estado de conservación y a través de la cual se accesa al predio, a partir de un paso de conexión que pasa por sobre el denominado Dren Magisterial, mismo que se conecta al poniente con el Dren Cimatarío II; la zona cuenta con infraestructura a nivel de red eléctrica, sanitaria e hidráulica, así como alumbrado público en la zona, no obstante al interior del predio no se observa la existencia de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerarlo el Ayuntamiento de Querétaro, se considera Viable el incremento de densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a 600 hab./ha. (H6), para el predio identificado como fracción de La Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, ubicado en calle Miguel Ángel Buonarroti N° 31, identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 047 y superficie de 24,345.07 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y en caso de que el Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo al desarrollo del proyecto se deberá garantizar el acceso al predio a través de una vialidad debidamente reconocida y que cuente con los servicios de infraestructura vial y urbanos necesarios para su proyecto, debiendo ejecutar a su costa las obras de urbanización necesarias, así como obtener las autorizaciones necesarias para su desarrollo.
- Dado que pretende desarrollar un proyecto en condominio, deberá dar cumplimiento a los lineamientos que señala el Código Urbano del estado de Querétaro correspondientes.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Conforme a lo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo con No. de dictamen DUS2018 903-A, en el que señala que conforme al Atlas de Riesgo del Municipio de Querétaro, el predio se encuentra en zona de riesgo medio por inundaciones, el promotor debe presentar el estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean indicadas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Con la autorización otorgada, no se autoriza el proyecto presentado, por lo que para obtener los permisos correspondientes, debe llevar a cabo el trámite correspondiente, presentando la información que sea necesaria y le sea requerida, ante la Ventanilla única de Gestión, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana.
- Toda vez que únicamente se solicita el incremento de densidad de población, se deben respetar los parámetros normativos del uso de suelo origen, mismos que corresponden al uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. que marca el instrumento de planeación correspondiente .
- Debe obtenerse de parte de la Secretaría de Movilidad, las autorizaciones correspondientes a los proyectos viales que se pretenden llevar a cabo, debiendo respetar y presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.
- 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 por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección

de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el incremento de densidad solicitado.
- 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.

11. Mediante oficio número SAY/DAI/1504/2018, 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.

12. 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.”

13. 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 Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Miguel Ángel Bounarroti, número 31, Fraccionamiento La Joya, 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 40, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Miguel Ángel Bounarroti, número 31, Fraccionamiento La Joya, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la opinión técnica referida dentro del considerando número 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá Protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; 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 10 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, 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 persona moral denominada “Desarrollos Casive” 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 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**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 21 de agosto de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios ubicados en Mario Vargas Llosa, identificados como Fracción 10-A y 10-D, de la Parcela 29 Z-1 P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osore 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 21 de febrero de 2018, la persona moral denominada FOINBRA S.A.P.I. de C.V., a través de su representante legal el C. Jose Roberto García Olavarrieta, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios para los predios identificados como Fracción 10-A y 10-D, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante a su vez de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **064/DAI/2018**.

5. Se acredita la constitución y legal representación de la persona moral denominada FOINBRA S.A.P.I. de C.V., mediante Escritura Pública número 2,318 de fecha 17 de marzo de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Titular de la Notaría Pública número 19, para la ciudad de Monterrey Nuevo León, inscrita en el Registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil 125514/1 de fecha 22 de marzo de 2011.

6. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 47,057 de fecha 05 de junio de 2017, pasada ante la de del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro.

7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/508/2018 de fecha 22 de marzo de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que remite las opiniones 093/18 y 171/18, de las cuales se desprende lo siguiente:

Opinión 093/18

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. José Roberto García Olavarrieta; representante legal de “FOINBRA” S.A.P.I. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6)**

a uso de suelo Comercial y/o de Servicios, para el predio ubicado en la calle Mario Vargas Llosa, identificado como Fracción 10-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, ubicado en la calle Mario Vargas Llosa s/n; identificado con clave catastral 140100128780621 y superficie de 591.96m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

2. Mediante escritura pública número 2,318, de fecha 17 de marzo de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, se hace constar la formalización y constitución de la Sociedad Anónima denominada Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "FOINBRA, denominación que irá seguida por la abreviación S.A.P.I. de C.V.; Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico 125514*1, de fecha de 22 de marzo de 2011.

3. Mediante la escritura pública número 13,065, de fecha 16 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 46 con residencia en la ciudad de Monterrey y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, comparece el C. Oscar Antonio Tijerina González, en su carácter de Delegado de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil "FOINBRA" S.A.P.I. de C.V., a fin de otorgar en favor de José Roberto García Olavarrieta, un poder general para pleitos y cobranzas, así como actos de administración y de dominio.

4. A través de la escritura pública 47,057, de fecha 05 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 10-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, a favor de la persona jurídica moral denominada "FOINBRA" S.A.P.I. de C.V., documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, previo a ser presentado ante el H. Ayuntamiento para su determinación.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad señalada en el antecedente, la Fracción 10-A resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, en estudio, cuenta con una superficie de 591.96m².

5. Con fecha 25 de abril de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de Subdivisión FUS201600127, a través de la cual se autoriza la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, fracción que fue subdividida en cuatro fracciones, dentro de las cuales se encuentra la Fracción 10-A con superficie de 591.96m², que es motivo del presente estudio.

6. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 013/0002, se observó que la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

7. No obstante lo anterior, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de marzo de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la autorización de Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 600 Hab./Ha. (H6), para la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, que incluye la fracción en estudio, publicado dicho acuerdo en la Gaceta Municipal N° 32, de fecha del 18 de marzo de 2014.

8. De acuerdo con la petición presentada por el promotor, pretende se modifique el uso de suelo habitacional asignado al predio a uso comercial y de servicios, con el objeto de dar al predio un uso con actividades afines que permitan atender requerimientos de colonos de las unidades habitacionales previstas a desarrollar en el sitio, y fomentar el desarrollo económico y urbano de la zona con un nivel de aprovechamiento considerable con la incorporación de servicios, al encontrarse el predio en estudio en una zona en proceso de desarrollo con diversos proyectos habitacionales, ampliando la cobertura de apoyo en servicios.

Por lo anterior y dada la superficie y ubicación del predio sobre una vialidad secundaria urbana (calle local), el servicio de atención a establecer requerido tendría una cobertura de servicios de mediana intensidad, lo que correspondería a los indicados en la tabla de compatibilidades de uso de suelo para la zonificación secundaria para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), uso que permite diversidad de usos comerciales y/o de servicios compatibles con la vivienda, establecidos en los instrumentos de planeación urbana.

9. En lo que respecta a las características del proyecto arquitectónico a desarrollar, el promotor no presenta una propuesta específica que permita analizar sus alcances, condiciones de espacios y dotación de áreas de estacionamiento al interior del inmueble, el cual debe garantizar el cumplimiento a los requerimientos normativos y a lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, de acuerdo a su zonificación.

10. El predio se encuentra en una zona en proceso de consolidación con diversos desarrollo tales como los fraccionamientos Eduardo Loarca, San Miguel, San Miguel 2ª. Etapa y Puertas de San Miguel entre otros, en los que predomina la vivienda de interés social, principalmente desarrollados bajo el concepto de condominios, colindando el predio en estudio con el resto de fracciones de la parcela

origen en la que se desarrollan condominios habitacionales de tipo popular, a los que pretende servir el proyecto del solicitante con servicios y comercios.

Se hace notar que en dirección norponiente del predio en estudio, se observa un escurrimiento pluvial en sentido norte – sur, hacia el cual concurren escurrimientos pluviales de la zona, y que continúa entre diversos predios del área, lo que deberá considerar el promotor en su proyecto, para lo cual será necesario realizar estudios hidrológicos e hidráulicos para prevenir escurrimientos pluviales al sitio, avalados por la dependencia correspondiente y ejecutar las obras de infraestructura y de mitigación necesarias.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio identificado como Fracción 10-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 se encuentra ubicado dentro del desarrollo habitacional Hacienda Mompaní, el cual cuenta con un acceso y colindancia a través de la calle Mario Vargas Llosa, la cual está construida a base de carpeta asfáltica, cuenta con dos carriles de circulación y conecta de manera directa con la calle Esperanza Cabrera Muñoz. Se observó que el predio en estudio se encuentra actualmente libre de construcción, y está libre de vegetación en su interior, al igual que en sus colindancias. El fraccionamiento cuenta con la infraestructura necesaria para su desarrollo, con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público en las vialidades construidas, y las banquetas y guarniciones que se encuentran en buen estado. Así mismo se cuenta con el servicio de transporte público continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, **se considera técnicamente viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en la calle Mario Vargas Llosa, identificado como Fracción 10-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo; identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 621 y superficie de 591.96m², en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Por lo anterior de autorizarse la modificación de uso de suelo por el Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:**

- 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 el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Para llevar a cabo cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción del proyecto a desarrollar en el predio, el propietario, debe presentar la autorización de factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar un estudio hidráulico e/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 a inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad 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 los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia, a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de

espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/508/2018, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización a la modificación del cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- 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...”

Opinión 191/18

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. José Roberto García Olavarrieta; representante legal de “FOINBRA” S.A.P.I. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) a uso de suelo Comercial y/o de Servicios, para el predio ubicado en la calle Mario Vargas Llosa, identificado como Fracción 10-D, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, ubicado en la calle Mario Vargas Llosa s/n; identificado con clave catastral 140100128780621 y superficie de 591.96m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
2. Mediante escritura pública número 2,318, de fecha 17 de marzo de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, se hace constar la formalización y constitución de la Sociedad Anónima denominada Promotora de Inversión de Capital Variable denominada “FOINBRA, denominación que irá seguida por la abreviación S.A.P.I. de C.V.; Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico 125514*1, de fecha de 22 de marzo de 2011.

3. Mediante la escritura pública número 13,065, de fecha 16 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 46 con residencia en la ciudad de Monterrey y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, comparece el C. Oscar Antonio Tijerina González, en su carácter de Delegado de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil "FOINBRA" S.A.P.I. de C.V., a fin de otorgar en favor de José Roberto García Olavarrieta, un poder general para pleitos y cobranzas, así como actos de administración y de dominio.

4. A través de la escritura pública 47,057, de fecha 05 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 10-A, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, a favor de la persona jurídica moral denominada "FOINBRA" S.A.P.I. de C.V., documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, previo a ser presentado ante el H. Ayuntamiento para su determinación.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad señalada en el antecedente, la Fracción 10-D resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, en estudio, cuenta con una superficie de 440.96m².

5. Con fecha 25 de abril de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de Subdivisión FUS201600127, a través de la cual se autoriza la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, fracción que fue subdividida en cuatro fracciones, dentro de las cuales se encuentra la Fracción 10-D con superficie de 440.96m², que es motivo del presente estudio.

6. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 013/0002, se observó que la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

7. No obstante lo anterior, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de marzo de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la autorización de Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 600 Hab./Ha. (H6), para la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, que incluye la fracción en estudio, publicado dicho acuerdo en la Gaceta Municipal N° 32, de fecha del 18 de marzo de 2014.

8. De acuerdo con la petición presentada por el promotor, pretende se modifique el uso de suelo habitacional asignado al predio a uso comercial y de servicios, con el objeto de dar al predio un uso con actividades afines que permitan atender requerimientos de colonos de las unidades habitacionales previstas a desarrollar en el sitio, y fomentar el desarrollo económico y urbano de la zona con un nivel de aprovechamiento considerable con la incorporación de servicios, al encontrarse el predio en estudio en una zona en proceso de desarrollo con diversos proyectos habitacionales, ampliando la cobertura de apoyo en servicios.

Por lo anterior y dada la superficie y ubicación del predio sobre una vialidad secundaria urbana (calle local), el servicio de atención a establecer requerido tendría una cobertura de servicios de mediana intensidad, lo que correspondería a los indicados en la tabla de compatibilidades de uso de suelo para la zonificación secundaria para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), uso que permite diversidad de usos comerciales y/o de servicios compatibles con la vivienda, establecidos en los instrumentos de planeación urbana.

9. En lo que respecta a las características del proyecto arquitectónico a desarrollar, el promotor no presenta una propuesta específica que permita analizar sus alcances, condiciones de espacios y dotación de áreas de estacionamiento al interior del inmueble, el cual debe garantizar el cumplimiento a los requerimientos normativos y a lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, de acuerdo a su zonificación.

10. El predio se encuentra en una zona en proceso de consolidación con diversos desarrollos tales como los fraccionamientos Eduardo Loarca, San Miguel, San Miguel 2ª. Etapa y Puertas de San Miguel entre otros, en los que predomina la vivienda de interés social, principalmente desarrollados bajo el concepto de condominios, colindando el predio en estudio con el resto de fracciones de la parcela origen en la que se desarrollan condominios habitacionales de tipo popular, a los que pretende servir el proyecto del solicitante con servicios y comercios.

Se hace notar que en dirección norponiente del predio en estudio, se observa un escurrimiento pluvial en sentido norte – sur, hacia el cual concurren escurrimientos pluviales de la zona, y que continúa entre diversos predios del área, lo que deberá considerar el promotor en su proyecto, para lo cual será necesario realizar estudios hidrológicos e hidráulicos para prevenir escurrimientos pluviales al sitio, avalados por la dependencia correspondiente y ejecutar las obras de infraestructura y de mitigación necesarias .

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio identificado como Fracción 10-D, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 se encuentra ubicado dentro del desarrollo habitacional Hacienda Mompaní, el cual cuenta con un acceso y colindancia a través de la calle Mario Vargas Llosa, la cual está construida a base de carpeta asfáltica, cuenta con dos carriles de circulación y conecta de manera directa con la calle Esperanza Cabrera Muñoz. Se observó que el predio en estudio se encuentra actualmente libre de construcción, y está libre de vegetación en su interior, al igual que en sus colindancias.

El fraccionamiento cuenta con la infraestructura necesaria para su desarrollo, con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público en las vialidades construidas, y las banquetas y guarniciones que se encuentran en buen estado. Así mismo se cuenta con el servicio de transporte público continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, **se considera técnicamente viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en la calle Mario Vargas Llosa, identificado como Fracción 10-D, resultante de la subdivisión de la Fracción 10, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo; identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 623 y superficie de 440.96m², en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Por lo anterior de autorizarse la modificación de uso de suelo por el Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:**

- 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 el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Para llevar a cabo cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción del proyecto a desarrollar en el predio, el propietario, debe presentar la autorización de factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar 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 a inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad 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 los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia, a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento lo solicitado, 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/508/2018, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización a la modificación del cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- 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/509/2018 de fecha 22 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Mario Vargas Llosa, identificado como Fracción 10-A y 10-D de la Parcela 29 Z-1 P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5662/2018 de fecha 15 de agosto de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios ubicados en Mario Vargas Llosa, identificados como Fracción 10-A y 10-D, de la Parcela 29 Z-1 P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los predios ubicados en Mario Vargas Llosa, identificados como Fracción 10-A y 10-D de la Parcela 29 Z-1 P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y notifique a la persona moral denominada FOINBRA S.A.P.I. de C.V., a 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**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de julio del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 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 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; 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, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y asegurando la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.
6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa,

veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.

7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.

8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

9. Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.

11. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

12. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:

I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;

II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y

III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

13. Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

14. Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o

sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

16. 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.

17. 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.

18. 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, la mezcla de usos de suelo.

19. Mediante oficio SSMA/DPLA/210/2018, signado por el ingeniero Juan Manuel Navarrete, Subsecretario del Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, fue remitida a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la solicitud de la ciudadana Rosario Rosales López, propietaria de la parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), misma que se ubican dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 "Jurica Poniente", con política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro"; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.

20. La solicitante acredita la personalidad con que se ostentan, así como la propiedad, a través del Título de Propiedad número 453, expedido a favor de la C. Remedios Rosales López, que ampara la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, de fecha 26 de agosto del año 1999.

21. Que en fecha 24 de mayo de 2018, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 9 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 80,790.25 m², mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 "Jurica Poniente", con política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 5 (cinco) votos a favor y 2 (dos) Abstenciones y 2 (dos) votos en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro

22. Que en fecha 1 de junio de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 26, Tomo CL, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto del proyecto, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el "AM" y "Diario de Querétaro", en los cuales se publicó en la fecha 2 de junio del año en curso; sin haberse recibido observaciones al respecto.

23. Que en fecha 15 de junio de 2018, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 5 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, relativo a la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 80,790.25 m² validando dicho Dictamen del Órgano Técnico del Comité.

24. Mediante el oficio dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por la C.P. María Elena Adame Tovilla, Secretaria de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, razón por la cual se radicó la mencionada petición en el expediente **202/DAI/2017**; anexando a su solicitud la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 003/2018, citando a continuación su contenido:

“ANTECEDENTES

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.

Mediante oficio número **SSMA/DPLA/210/2018** recibido en oficinas de esta Secretaría en fecha **15 de febrero de 2018**, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario del Medio Ambiente, se informa que la **C. Remedios Rosales López** solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), a fin de llevar a cabo el proyecto en Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Felix Osoreos Sotomayor Querétaro, Qro.

En el Estudio técnico justificativo que anexa, refiere que este proyecto se ubica en la **Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Felix Osoreos Sotomayor Querétaro, Qro.**, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 93 "Jurica Poniente"**, la cual presenta una Política de **Protección**, a efecto de que sea incorporada una superficie 80,790.25 m² a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 100 "Zona Urbana de Querétaro"** El estudio mencionado, cumple con los requisitos descritos en el Capítulo IX "Del estudio técnico justificativo" "del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

Revisión por el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local llevó a cabo el análisis de la información ingresada en el Estudio Técnico Justificado para la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Felix Osoreos Sotomayor Querétaro, Qro.

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se envió el proyecto y convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Extraordinaria 2018, mediante oficio **No. SEDESO/DEM/2018/0690** de fecha 17 de mayo de 2018, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

En fecha jueves 24 de mayo de 2018 se llevó a cabo la **Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Una vez que se realizó el pase de lista y se declaró Quórum, con la asistencia de 9 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, fue presentando el proyecto Parcela 13 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo, con las siguientes características:

- Nombre y ubicación: **Parcela 13 Z-1 P1/1, Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Felix Osoreos Sotomayor Querétaro, Qro.**
- Superficie a modificar: **80,790.25 m².**
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de origen: **No. 93 "Jurica Poniente"**
- Política actual: **Protección**
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de destino: **No. 100 "Zona Urbana de Querétaro"**
- Política solicitada: Urbana.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y

considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requiere una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a:

En dicha votación se recibieron 9 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente: **A favor por mayoría de votos**, por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto de **Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo**.

Consulta Pública

Posteriormente, y atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, del 4 al 8 de junio de 2018 se llevó a cabo el proceso de **CONSULTA PÚBLICA**, publicándose el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para el proyecto **Parcela 13 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo**, en fecha 1 de junio de 2018, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “**La Sombra de Arteaga**” No. 42 Tomo CLI, así como en la **Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro 2015-2018 No. 69 Tomo II Año III** de fecha 1 de junio de 2018 y en **dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro (Diario de Querétaro y periódico AM de fecha 2 junio 2018)**. Las observaciones que ingresen sobre esta consulta pública serán notificadas en la Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

Mediante oficio con número SEDESU/SSMA/DPLA/935/2018 recibido en oficinas de la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro en fecha 06 de junio del 2018, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario del Medio Ambiente, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, y mediante el cual se informa en relación al AVISO, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 1 de junio de 2018 sobre la propuesta de modificación del POELMQ para el proyecto **Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo**, se hicieron las siguientes observaciones a manera resumida:

Respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) “...el proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 366 denominada Jurica Poniente...”.

...“La zona donde se pretende desarrollar el proyecto es parte del Área Natural Protegida Municipal con categoría de Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población subcategoría de Parque Intraurbano denominada Jurica Poniente, con una superficie de 224-11-96.08 hectáreas, establecida mediante declaratoria publicada en la Gaceta Municipal de Querétaro el 25 de septiembre de 2006...”

“Considerando que de acuerdo al Artículo 98 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro (LPADSEQ), que a la letra dice “ una vez establecida un área natural protegida, podrá ser modificada su extensión y los usos de suelo permitidos o cualquiera de sus disposiciones, por la autoridad que la haya establecido siguiendo las mismas formalidades que esta Ley prevé para la expedición de las declaratorias”, el proyecto en análisis debe cubrir las etapas de la elaboración del Estudio Técnico Justificativo, consulta pública, informe técnico justificativo, publicación de la declaratoria y las notificaciones correspondientes, entre otros.”

“Sin embargo, esta Secretaría, no tiene evidencia de lo anteriormente señalado ni de la Declaratoria que modifica la extensión de dicha área, por lo tanto la zona sigue siendo parte del área natural protegida Jurica Poniente, porque con base en la LPADSEQ Artículo 47, fracción III, inciso a Se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en áreas naturales protegidas, zonas de preservación ecológica y suelos con alta fertilidad agrícola.”

Mismas observaciones que deberá acreditar el PROMOVENTE para determinar la situación del predio donde se pretende establecer el proyecto y que en caso de ser APROBATORIO, debe estar determinado en el **DICTAMEN TÉCNICO DE VALIDACIÓN**, una vez que sea validado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

Órgano Ejecutivo

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficio marcado con el número **SEDESU/DEM/2018/0824**, de fecha 08 de junio de 2018, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la **Primera Sesión Extraordinaria Órgano Ejecutivo POEL Querétaro**.

En fecha jueves 15 de junio de 2018 se llevó a cabo la **Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard

Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 5 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité y se presentaron las propuestas de validación, validando **como APROBATORIO el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentada, entre ellas, Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo.**

DICTAMEN TECNICO

Al predio ya no le aplica la declaratoria como área natural protegida “Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población y subcategoría de Parque Intraurbano Jurica Poniente”, lo anterior con base en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de noviembre de 2017, en la cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a su similar de fecha 12 septiembre de 2006, autorizado en el Punto Cuarto, Apartado I, Inciso 13) del orden del día, respecto a las Parcelas 13 Z-1 P1/1 y 4 Z-1 P1/1, Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 4 cuarto párrafo, 14, 16, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 8 fracción I, II, V y VIII, 20 BIS 4, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 1, 2 fracción II, 6 fracción II y 8 fracciones I, II y IV de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se informa que:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación del proyecto denominado: **Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo**, con una superficie de **80,790.25m²** de acuerdo al cuadro de coordenadas siguiente (tabla) y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 93 "Jurica Poniente"**, la cual presenta una Política de **Protección**, a efecto de que sea incorporada a la **UGA No. 100** denominada **“Zona Urbana de Querétaro”** con política urbana,

Vértice	Coordenada en X	Coordenada en Y	Vértice	Coordenada en X	Coordenada en Y
1	348137.061	2286560.231	6	347980.822	2286391.388
2	348176.733	2286527.217	7	347947.958	2286416.893
3	348391.671	2286274.658	8	348002.11	2286425.467
4	348280.838	2286143.302	9	348137.061	2286560.231
5	348145.633	2286252.569			

Tabla de Coordenadas de la Parcela 13 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Felix Osoreos Sotomayor Querétaro, Qro.,

SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES E IMPLEMENTE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN QUE SE DEFINE COMO LA(S) ESTRATEGIA(S), OBRA(S) Y/O ACCIÓN(ES) TENDIENTE(S) A ELIMINAR Y/O MINIMIZAR LOS IMPACTOS ADVERSOS QUE PUEDEN PRESENTARSE DURANTE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO:

- Se deberá presentar ante la Dirección de Ecología el Cronograma de Actividades de todas las medidas de mitigación presente en este Dictamen Técnico de Validación y de las condicionantes que el promovente haya propuesto en el Estudio Técnico Justificativo del proyecto **“Parcela 13 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo”**.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, o la Comisión Estatal de Agua, o la Comisión Estatal de Infraestructura a fin de garantizar que los predios no sean susceptibles de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión
- Presentar estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios y 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.
- Coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se

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

- Previo al inicio de las obras del proyecto, y antes de finalizar el presente año, debe **presentar el inventario florístico donde presente el listado de las especies y número de ejemplares arbóreo, arbustivo y herbáceo, dentro del predio**; este debe de venir georreferenciado y con los datos dasométricos (altura, DAP, y diámetro) y presentar el plano del proyecto con las áreas verdes del mismo; incluyendo los individuos contabilizados; así mismo se deberá incorporar los ejemplares de especies nativas a las áreas verdes y presentar el proyecto ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Derivado del numeral anterior se deberá **presentar un Programa de rescate y reubicación flora** de acuerdo a la “Norma Técnica Ambiental Estatal que establece los criterios y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades municipales y estatales, dependencias públicas, instituciones educativas, organismos públicos o privados, personas físicas y morales, y demás interesados en el Estado de Querétaro, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de árboles y arbustos en áreas forestales de competencia Estatal así como predios urbanos y periurbanos del Estado de Querétaro.”
- **Presentar un programa de reforestación**, en el cual se plantarán “100” ejemplares de flora nativa (anexo 1 Lista de Especies Nativas para Reforestación en el Municipio de Querétaro) con un tamaño mínimo de 1.5m de altura; el sitio de reforestación se definirá en una de las UGA’s de Restauración contenidas en el POELMQ o en el sitio que asigne la Dirección de Ecología Municipal; dicho Programa debe de llevarse a cabo y avalado por un prestador de servicios técnicos forestales avalado por la SEMARNAT y/o SEDESU de Gobierno del Estado de Querétaro.
- Así mismo, el Programa debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados **asegurando una sobrevivencia mayor al 90%** al año de su plantación, debiendo entregar un reporte de resultados alcanzados, de manera semestral durante 18 meses.
- En caso de que haya una mortandad superior al 10%, **se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido, en un plazo no mayor a 4 semanas** después de la entrega del reporte de resultados.
- **Se deberá destinar un 5% de la superficie total para áreas verdes en su proyecto final, incorporando las zonas de mayor concentración de árboles.**
- **Es de carácter obligatorio durante la ejecución del proyecto, el cumplimiento estricto de las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas** aplicables en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, aguas residuales, residuos peligrosos, ruido y demás que sean aplicables.
- Se deberán llevar a cabo actividades de desplazamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a cualquier actividad que implique la remoción de vegetación, por biólogos y/o personal acreditado en manejo de fauna silvestre. Por lo cual deberá presentar un programa de las mismas actividades ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Para dar cumplimiento al Lineamiento L93 “Proteger y restaurar corrientes, vegetación de galería y los ecosistemas existentes en el 100% del área de la UGA, para propiciar la continuidad de los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas, y buscar consolidar la zona como un parque periurbano.” que aplica a la UGA a la cual se desincorpora y buscando que dicha UGA mantenga las características por la cual fue creada, se deberán realizar alguna de las siguientes acciones por parte del promovente a más tardar en el segundo semestre de 2018.
 - Reutilizar la capa de tierra aún presente en el predio (al menos los primeros 30 cm), para ser colocada en tierras agrícolas de la misma No. 93 “Jurica Poniente” o la que determine la Dirección de Ecología, o adquirir y donar 20 m³ de tierra negra para este fin;
 - Para dar cabal cumplimiento al Programa de Ordenamiento Ecológico Local es necesario que se vincule y presente un programa de medidas de mitigación respecto a las Estrategias de Desarrollo Urbano que aplica a la **No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”** presentarlas y tener el visto bueno por parte de la Dirección de Ecología Municipal.
- Llevar a cabo “404” m2 de obras y prácticas para el control de la erosión (laminar, hídrica y/o cárcavas) de acuerdo al libro Protección, Restauración y Conservación de Suelos Forestales “Manual de Obras y Prácticas” de la Comisión Nacional Forestal y presentar la propuesta ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Capacitar al personal en materia de Incendios Forestales, Cuidado de Flora y Fauna Silvestre, así como de Separación de residuos y Educación Ambiental.
- Para la construcción y operación del proyecto **“Parcela 13 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo**, deberá sujetarse a lo señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, Qro., y acreditar ante la Dirección el cabal cumplimiento de las mismas ante la Dirección de Ecología.

- Se establecerán las condiciones de seguridad y salud en el trabajo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011. Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo.
- Adicionalmente el Promovente deberá cumplir con las medidas de mitigación presentadas en el Estudio Técnico Justificativo e incorporarlas las evidencias necesarias en el reporte final.
- El Promovente deberá hacer del conocimiento de la Dirección de Ecología de manera previa, cualquier modificación eventual a lo expresado en el Estudio Técnico Justificativo; para que con toda oportunidad se determine lo procedente.

El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega reportes semestrales durante las diferentes etapas en el desarrollo del proyecto antes mencionado, hasta la finalización del mismo que se dará por terminado una vez entregando el reporte final; el cual deberá ser realizado y avalado por un prestador de servicios ambientales y será entregado a la Dirección de Ecología Municipal, en el reporte antes mencionado deberá incluir descripción de las acciones realizadas georreferenciación de cada acción, evidencia fotográfica y/o cualquier otra evidencia que avale el cabal cumplimiento.

De conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017 y previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos de los siguientes conceptos:

- De conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, por la emisión de dictamen o estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se debe pagar la cantidad de **\$2,355.00 (Dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, 00/100 M.N.)**, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018, que en su Artículo 36, Fracción V, numeral 3 por la autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de **\$1,367,456.00 (Un millón, trescientos sesenta y siete mil, cuatrocientos cincuenta y seis pesos, 00/100 M.N.)**, lo anterior es así en virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m², y pertenece a una Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con **política de Protección**, se multiplicará por cada metro cuadrado la cantidad de **0.21 UMA** (Unidades de Medida y Actualización), así como en el Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada.

Con respecto al valor de la UMA, el "Decreto por el que se expide la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización" publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 2017, en su Transitorio Segundo menciona que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al respecto, en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 10 de enero de 2018, el INEGI da a conocer los valores de la Unidad de Medida y Actualización que para el caso del valor diario es de \$80.60 pesos mexicanos.

Se muestra en la siguiente tabla con el pago a realizar:

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de UMA	Superficie m ²	Monto \$
No. 93 "Jurica Poniente"	Protección	80.6	0.21	80,790.25	1,367,456.00

Artículo Octavo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018

Una vez realizado los pagos anteriormente mencionados y de haberse realizado las publicaciones correspondientes, debe solicitar a esta Secretaría que se le indique, el proyecto ambiental en el que deberá participar, el cual será proporcional al proyecto que pretende realizar, esto como condicionante a la autorización multireferida.

Se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes establecidas, se impondrán la o las sanciones correspondientes a las que refiere el artículo 95 de la Ley De Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro. Así mismo, la emisión de las demás autorizaciones municipales correspondientes quedará condicionada a contar con el visto bueno de la Dirección de Ecología Municipal con respecto al cabal cumplimiento de las condicionantes aquí referidas."

25. Así mismo se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 19 de junio del año 2018, el escrito signado por la C. Remedios Rosales López, en el cual señala:

“... comparezco ante usted para solicitar...el Cambio de Uso de Suelo del terreno identificado como: Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo Municipio de Querétaro, Qro.

El Predio se localiza dentro de una zona definida con uso de suelo de Preservación Ecológica Preservación Especial (PEPE), en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, por lo que solicito a Usted de la manera más atenta le sea asignado un Uso de Suelo: Habitacional y de Servicios con 400 hab./ha.”

26. En atención a la solicitud realizada por la ciudadana, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible que de conformidad artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 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;"

27. 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. Remedios Rosales López, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) a uso habitacional con densidad de población de 400 ha./ ha. (H4) para la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 80,790.25 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, a favor de la C. Rosales López Remedios, mediante Título de Propiedad 000000000453 de fecha 26 de agosto de 1999, documento expedido por instrucciones del C. Ernesto Zedillo Ponce de León, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos. Documento que no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser cotejada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo referido en el Título de la Propiedad, la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, cuenta con una superficie de 8-07-90.25 hectáreas.

3. Revisando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el día 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Plan de Desarrollo 013/002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la parcela en estudio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE).

4. Conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93, denominada “Jurica Poniente”, cuya política es de protección.

5. Adicionalmente se verificó que la parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo en estudio se encuentra dentro de la poligonal en la que con fecha 12 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Declaratoria como área natural protegida, con categoría de zona de preservación ecológica de centro de población y subcategoría de parque interurbano, el área denominada Jurica Poniente en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro con superficie de 224-11-96.08 has.

6. Cabe destacar que en la colindancia oriente de la Parcela, en sentido norte – sur, corre el Dren El Arenal y que conforme al Atlas de Riesgo de la Unidad Estatal de Protección Civil presenta un riesgo de inundación alto, por el riesgo de desbordamiento del cuerpo de agua que se encuentra en aguas arriba y riesgo medio de inundación por el desbordamiento del dren El Arenal, por lo que con la finalidad de que en caso de que el H. Ayuntamiento considere viable autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, se deben presentar los estudios hidráulico e hidrológicos, correspondientes para la parcela, mismos que deben ser avalados por un perito responsable

colegiado y experto en la materia, en donde se señalen las medidas de mitigación y trabajos que sean requeridos, a fin de garantizar la seguridad del proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, documento que debe ser avalado por la Comisión Nacional del Agua y/o Comisión Estatal del Agua.

7. La parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, se ubica al sur poniente del pueblo de Jurica en el cual predomina la actividad habitacional de tipo popular, al norponiente del fraccionamiento Jurica Campestre en el cual predomina la vivienda de tipo residencial y al sur y poniente con parcelas sin desarrollar que conservan la Zonificación de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), con acceso a través de la calle Nochebuena y camino vecinal, sin continuación hacia el predio en estudio, por lo que para su incorporación a la estructura vial de la zona, se deben realizar las obras viales necesarias desde las vialidades públicas reconocidas más cercanas, hasta la ubicación de la Parcela en estudio, en donde las vialidades necesarias, deben contar con la dotación de servicios e infraestructura necesaria que le sea requerida por las dependencias municipales correspondientes, y en donde el costo de las obras deben ser a cargo y a costa de los propietarios de los promoventes y/o propietarios de la Parcela, debiendo solicitar el reconocimiento oficial de las vialidades a desarrollar, y transmitirlos al municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, y en caso de requerir liberar tierra que no sea de su propiedad para el desarrollo de la estructura vial, el propietario debe adquirir las superficies requeridas, debiendo cubrir a su costa, los montos que sean requeridos

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en la parcela, no se presenta por parte de la propietaria, un proyecto del proyecto que pretende llevar a cabo, que permita conocer los alcances del mismo.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior de la Parcela no se observó construcción alguna, sin embargo se observa que la parcela ha sido utilizada como tierra de cultivo, así mismo se observa que en la colindancia oriente se da el paso de un escurrimiento pluvial que corresponde al dren El Arenal, adicionalmente se observa que en la colindancia referida, así como en la colindancia sur, se cuenta con una gran cantidad de árboles con una altura considerable, y de manera diseminada al interior se cuenta en menor cantidad con árboles de gran altura, no observándose la existencia de infraestructura ni servicios al interior de la Parcela, es de destacar que el acceso a la parcela, se genera a través de caminos interparcelarios, desarrollados a base de terracería.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de considerar viable el Ayuntamiento el Cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab. /ha. (H4), para la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 8-07-90.25 Hectáreas, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a que se obtenga el cambio de uso de suelo, es necesario que se modifique la Unidad de Gestión Ambiental con que cuenta la Parcela, toda vez que la misma se encuentra en una Unidad de Gestión Ambiental no urbana por lo que se debe llevar a cabo, la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, y obtener su autorización, presentando evidencia de cumplimiento a la normatividad que le sea establecida, por lo que para cualquier trámite que pretenda llevar a cabo para el desarrollo de su proyecto, debe presentar la autorización de la modificación de la Unidad de Gestión Ambiental correspondiente, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 45 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, al artículo 8, inciso VI del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro.
- Así mismo y toda vez que conforme a lo señalado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Declaratoria como área natural protegida, con categoría de zona de preservación ecológica de centro de población y subcategoría de parque interurbano, el área denominada Jurica Poniente en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro con superficie de 224-11-96.08 has. y dentro de la cual se ubica la Parcela en estudio, es necesario que la Secretaría del Ayuntamiento verifique y valide que la parcela ha sido desincorporada del decreto referido.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas 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 un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- 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.
- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 24 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.
- En caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario que para la emisión de pase de caja de los derechos correspondientes por la autorización, el propietario del predio, presente copia del último recibo del predial pagado.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

28. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la el Dictamen Técnico de Validación citado con antelación y la opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/4812/2018 de fecha 4 de Julio de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

29. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable autorizar la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, la cual se basó en el Dictamen Técnico de Validación, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con el Dictamen Técnico de Validación con número de folio 003/2018 emitido por la C.P. María Elena Adame Tovilla, en su funciones de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.”

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 19, 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 al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para la Parcela 13 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, lo anterior de conformidad con el considerando 24 y 27 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación citado dentro de los considerando 24, así como de la opinión técnica referida en el considerando 27 del presente instrumento, de igual forma las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 27 del presente Acuerdo; en caso de no realizarse el pago en el tiempo establecido, el mismo deberá ser actualizado de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, registre la presente Autorización en la Bitácora Ambiental, una vez que surta efectos.

QUINTO. Se instruye a la Unidad de Protección Civil, a fin de que evalúe las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo de indicar las medidas de mitigación que requieran.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 a la revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 90 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", así como en dos diarios de mayor circulación, con cargo al propietario de los predios, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Ecología Municipal y Dirección de Desarrollo Urbano dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a la C. Remedios Rosales López."

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra número exterior 14 001 interior 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 175 001, Fraccionamiento La Solana II Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra número exterior 14 01 interior 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 175 001, Fraccionamiento La Solana II Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
8. El 24 de noviembre de 2017, así como el 16 de febrero y 07 de marzo del actual, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el Arq. José Guadalupe Ramírez Del Carmen, Apoderado Legal de la empresa mercantil “Complejos Residenciales” S.A de C.V., mediante el cual solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra número exterior 14 001 interior 1, identificado con la clave catastral

14 01 001 41 175 001, Fraccionamiento La Solana II Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 328/DAI/2017, acreditando la propiedad del predio, así como la Representación Legal, través de los siguientes instrumentos públicos:

8.1 Escritura pública número 18,290 (dieciocho mil doscientos noventa), del 03 de junio del 2010, otorgada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública 32.

8.2 Escritura Pública número 99,130 (noventa y nueve mil ciento treinta), del 19 de junio de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Número 4.

9. Mediante los oficios SAY/DAI/2596/2017, SAY/DAI/290/2018 y SAY/DAI/547/2018 del 14 de noviembre del 2017, 23 de febrero y 27 de marzo del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa a la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra número exterior 14 001 interior 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 175 001, Fraccionamiento La Solana II Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, El Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen apoderado legal de ‘Complejos Residenciales, S.A. de C.V. solicita la modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Incremento de Altura Máxima permitida de 6 niveles y/o 21 metros de altura a 21 niveles y/o 85 metros de altura para el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra N° 14,001, interior 1, identificado con clave catastral 14 01 001 41 175 001; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Mediante escritura pública 18,253 de fecha 1º de agosto de 2001, ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 6 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la Constitución de La Sociedad Mercantil denominada “Complejos Residenciales”, S.A. de C.V.

3. Por medio de la escritura pública 25,797 de fecha 3 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario público titular de la notaría pública número 20 de esta ciudad, inscrita en el Registro público de la propiedad y de comercio bajo el folio no. 0274157/0001 de fecha 11 de julio de 2008, en el que se protocoliza el oficio DMC/DT/2063/2008 expedido por la Dirección de Catastro Municipal y la fusión de predios a favor de la empresa, que de acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el predio identificado con la clave catastral 14 03 085 65 212 180, cuenta con una superficie de 1'281,500.00 m², la fracción 5 cuenta con una superficie de 9,042.99 m², resultante de división física del predio origen, resultante de la realización de obras viales del Anillo Vial II Fray Junípero Serra desarrolladas en el sitio que lo subdividieron físicamente en diversas fracciones.

Posteriormente a través del oficio DMC/DT/2063 de fecha 18 de junio de 2008, la dirección de catastro municipal realiza la fusión de dos predio con claves catastrales 14 03 085 65 212 180 y 14 03 085 65 212 181, los cuales en conjunto conforman una superficie de 1'281,500.00 m² y con fecha 13 de agosto de 2009, mediante oficio DMC/DT/2547/2009, emitido por la dirección de catastro, se otorga la subdivisión del predio que formo parte de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, en nueve fracciones, de las cuales la fracción 5 motivo del presente estudio cuenta con una superficie de 9,042.99 m².

Mediante escritura 18,290 de fecha de 03 de junio de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada y acreditada por la Secretaría del Ayuntamiento, se protocoliza diversos actos de fusión y ejecución de deslinde catastral sobre el predio identificado como fracción 3 que se desprende de la fracción del predio rústico que formo parte de la fracción segunda de la Ex Hacienda La Solana, ubicado en el Kilómetro 14 de la Carretera Federal, Querétaro – San Luis Potosí.

Conforme a lo citado en la escritura referida, al predio en estudio se le identifica como la fracción 3, cuenta con una superficie de 7,366.08 M² y se identifica con clave catastral 14 01 001 41 175 001.

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, 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 se encuentra localizado en zona de Espacio Abierto (EA).

5. No obstante lo anterior, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de abril de 2010, el Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y de Servicios (CS), para la fracción 5 con superficie de 9,042.99 m², del predio identificado como fracción 1 de la Ex Hacienda La Solana, localizado en el km 13.5 de la carretera federal 57 Querétaro – San Luis Potosí, en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, en el que se establecen entre otras condicionantes, la referida en el Acuerdo Cuarto del citado Acuerdo de Cabildo, lo siguiente:

Cuarto: La presente autorización es exclusivamente para que el propietario del predio establezca una plaza comercial y un área de oficinas para la empresa, autorización que debe ser revertida si pretende darle otro destino del uso del suelo de dicho inmueble, por lo que en caso de darle un uso diferente se debe restituir su uso a Espacio Abierto.

6. Con base a lo señalado en los puntos anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201205617 en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de Espacio Abierto (EA), sobre vialidad Microregional, y adicionalmente señala que con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de abril de 2010, publicado en la Gaceta Municipal N° 15, Año I de fecha 4 de mayo de 2010, mediante el cual se autoriza el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA), a uso Comercial y Servicios (CS), para la fracción 5 con superficie de 9,042.99 m², del predio identificado como fracción 1 de la Ex Hacienda La Solana, localizado en el km 13.5 de la carretera federal 57 Querétaro – San Luis Potosí, y a la Opinión emitida por parte de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de fecha 10 de septiembre de 2012, se dictamina factible el uso de suelo para ubicar: Una plaza comercial conformada por: 8 locales de servicios (venta de alimentos con bebidas alcohólicas) y un área de oficinas de la empresa.

7. El predio se localiza en la zona norte de la ciudad, al oriente de la zona de Juriquilla, quedando intermedio entre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en su conexión con la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí) y su continuidad al poniente hacia la zona de Juriquilla, y el distribuidor vial que comunica la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí) en su incorporación al Anillo Vial II Fray Junípero Serra en su sentido oriente a poniente.

De lo anterior se hace notar que dada su colindancia con vialidades de flujo vehicular de velocidad moderada y alta, se considera la zona en que se encuentra como un área de transferencia de transporte troncal urbano, por lo que para su incorporación se deben considerar los derechos de vía y la creación de carriles de acceso al interior del predio, conforme a los lineamientos que le indiquen las dependencias correspondientes, considerando la ubicación y características físicas de su poligonal sin que en este momento se presente una propuesta concreta, lo que limita su uso con actividades urbanas, por lo que se requiere un dictamen de impacto vial avalado por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro y/o Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, que permitan conocer la intensidad del flujo vehicular en la zona, así como lineamientos para la incorporación hacia el predio de los vehículos al sitio, dadas las características de la zona, a fin de mitigar un impacto vial que se pudiese generar en el sitio, dadas las características del proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio.

8. Derivado de lo referido en la solicitud del promovente, y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno, el solicitante propone la modificación de los parámetros normativos a fin de contar con una mayor altura a la correspondiente al predio, por lo que solicita el incremento de altura máxima de construcción a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Altura Máxima	6 niveles y/o 21 metros	21 niveles y/o 85 metros	15 niveles y/o 64 niveles

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, el predio sobre el que se solicita la modificación a la normatividad por zonificación, carece de banquetas y guarniciones en su perímetro, contando con una accesibilidad deficiente al predio, al encontrarse el predio intermedio entre vialidades de flujo continuo, adicionalmente no se observó la existencia de servicios al interior del predio, no obstante se cuenta con alumbrado público en la zona, adicionalmente al interior del predio en la colindancia norte del predio, se observa que opera una agencia de venta de autos y en la colindancia sur, se localizan una oficinas que operan como área de ventas de una inmobiliaria.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, **se considera Viable la modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto al Incremento de Altura Máxima permitida de 6 a 21 niveles, modificación de Coeficiente de Absorción (CAS) a 0.125 para el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra N° 14,001, interior 1, identificado con clave catastral 14 01 001 41 175 001; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, no obstante de ser autorizada la petición, se debe condicionar a lo siguiente:**

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotarlo de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o la Comisión Estatal de Infraestructura le autorice, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario de la Parcela.
- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura o dependencia correspondiente, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Infraestructura, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las licencias y permisos que requiera para desarrollar el proyecto, para lo cual debe dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, para lo cual, debe presentar los recibos de pago cubiertos, respecto a lo autorizado, así como las publicaciones tanto en gaceta municipal como en Sombra de Arteaga, respecto a la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo, adicionalmente debe dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico. Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal y/o la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro debiendo dar cumplimiento a las obras y medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelo necesarios para garantizar la estabilidad de las construcciones y del proyecto que se pretende llevar a cabo, el cual debe ser validado por un perito responsable, experto en la materia.
- Se debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento cumplimiento a las condicionantes impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de abril de 2010, y respetar los usos autorizados en el mismo.
- La altura máxima entre niveles a considerar, será de 3.5 metros como altura máxima de entrepiso, conforme a lo señalado en el instrumento de planeación correspondiente.
- Toda vez que únicamente se solicita el incremento de altura, se deben respetar los demás parámetros normativos para el uso de suelo origen.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del pase de caja de derechos, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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

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

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

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

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

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra número exterior 14 001 interior 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 175 001, Fraccionamiento La Solana II Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018, en el punto 4, apartado V, inciso 21, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra número exterior 14 001 interior 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 175 001, Fraccionamiento La Solana II Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 10 del presente Instrumento.

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

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión técnica citada en el Considerando 10 del presente Acuerdo, así como a las indicaciones que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

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

SEXTO. El promotor deberá de coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la empresa mercantil "Complejos Residenciales" S.A de C.V., a través del Representante Legal."

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de septiembre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación del predio identificado como Fracción Primera del Lote 1, Manzana 59, de la Zona 2, Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 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 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.
6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa,

veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.

7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.

8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

9. Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.

11. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

12. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:

- I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;
- II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y
- III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

13. Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

14. Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados.

En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Mediante oficio número **SSMA/DPLA/1634/2017** recibido en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en fecha 7 de diciembre de 2017, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario del Medio Ambiente, mediante el que se informa que el C. Samuel Gámez González solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), a fin de llevar a cabo el proyecto ubicado en la **“Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”**.

20. El solicitante acreditó la propiedad, a través del Título de Propiedad 60078 de fecha 03 de noviembre de 2011, otorgado por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gilliland, Delegado del Registro Agrario Nacional, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00406619/002, de fecha 14 de diciembre de 2011.

21. Que en fecha jueves 24 de mayo de 2018 se llevó a cabo la **Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Técnico del Comité** de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Una vez que se realizó el pase de lista y se declaró Quórum, con la asistencia de 9 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, fue presentando el proyecto **“Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”**, basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a realizar la votación, obteniendo como resultado mayoría de votos.

22. Que en fecha 1 de junio de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, No. 42, Tomo CLI, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto del proyecto, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el “Diario de Querétaro” y “AM”, en los cuales se publicó en la fecha 8 de junio del 2018; sin haberse recibido observaciones al respecto.

23. Que en fecha 17 de agosto de 2018, se llevó a cabo la **Segunda Sesión Ordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard

Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 5 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité. Se presentaron las propuestas de solicitud de modificación del POELMQ, validándose como **APROBATORIO el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentadas, entre ellas, el proyecto denominado: “Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”.**

24. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, por el C. Samuel Gámez González, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POELMQ) del Municipio de Querétaro, razón por la cual se radicó la mencionada petición en el expediente **318/DAI/2018**; anexando a su solicitud la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 012/2018, citando a continuación su contenido:

“...ANTECEDENTES

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.

Mediante oficio número **SSMA/DPLA/1634/2017** recibido en oficinas de esta Secretaría en fecha 7 de diciembre de 2017, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario del Medio Ambiente, se informa que el C. Samuel Gámez González solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), a fin de llevar a cabo el proyecto ubicado en la **“Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”.**

En el Estudio técnico justificativo que anexa, refiere que este proyecto se ubica al sur del relleno sanitario, Delegación Felipe Carrillo Puerto, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 87 "Laderas de Tlacote El Bajo"**, la cual presenta una Política de Protección, a efecto de que sea incorporada una superficie de 86,233.0578 m² a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **No. 100 "Zona Urbana Querétaro"**. El estudio mencionado, cumple con los requisitos descritos en el Capítulo IX "Del estudio técnico justificativo" del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.**

Revisión por el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local llevó a cabo el análisis de la información ingresada en el Estudio Técnico Justificado para Querétaro, Qro.

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se envió el proyecto y convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Extraordinaria 2018, mediante oficio **No. SEDES0/DEM/2018/0690** de fecha 17 de mayo de 2018, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

En fecha jueves 24 de mayo de 2018 se llevó a cabo la **Primera Sesión Extraordinaria 2018 del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** en las instalaciones del Centro Cívico de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Una vez que se realizó el pase de lista y se declaró Quórum, con la asistencia de 9 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, fue presentando el proyecto **“Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”**, con las siguientes características:

- Nombre y ubicación: Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”.
- Superficie a modificar: 86,233.0578 m².
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de origen: No. 87 "Laderas de Tlacote El Bajo”.

- Política actual: Protección
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de destino: No. 100 “Zona Urbana Querétaro”
- Política solicitada: Urbana.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado, tiene una presión por el crecimiento de la mancha urbana que lo está rodeando y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a realizar la votación.

En dicha votación se recibieron 12 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente: **A favor por mayoría de votos.**

Consulta Pública

Posteriormente, y atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, del 4 al 15 de junio de 2018 se llevó a cabo el proceso de **CONSULTA PÚBLICA**, publicándose el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para el proyecto, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “**La Sombra de Arteaga**” No. 42 TOMO CLI de fecha 1 de junio de 2018, así como en **dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro** (Diario de Querétaro y AM de fecha 8 junio 2018). Las observaciones al mismo deben ser mostradas en la sesión del Órgano Ejecutivo del Comité, aunque no se recibió observación alguna durante el plazo de la consulta pública mencionado.

Órgano Ejecutivo

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficio marcado con el número **SEDES/DEM/2018/1102**, de fecha de 2 de agosto de 2018, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la **Segunda Sesión Ordinaria Órgano Ejecutivo POEL Querétaro**.

En fecha viernes 17 de agosto de 2018 se llevó a cabo la **Segunda Sesión Ordinaria 2018 del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 5 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité. Se presentaron las propuestas de solicitud de modificación del POELMQ, validándose como **APROBATORIO el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentadas, entre ellas, el proyecto denominado: “Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”**.

DICTAMEN TECNICO

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 4 cuarto párrafo, 14, 16, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 8 fracción I, II, V y VIII, 20 BIS 4, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 1, 2 fracción II, 6 fracción II y 8 fracciones I, II y IV de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se informa que:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación del proyecto denominado: “Fracción primera del Lote 1 de Manzana 59 de la Zona 2, Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro”, con una superficie de 86.233.0578 m² de acuerdo al cuadro de coordenadas siguiente (tabla) y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 87 “Laderas de Tlacote El Bajo”, la cual presenta una Política de **Protección**, a efecto de que sea incorporada a la UGA No. 100 denominada “Zona Urbana de Querétaro” con política urbana.

LO ANTERIOR, SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES E IMPLEMENTE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN QUE SE DEFINE COMO LA(S) ESTRATEGIA(S), OBRA(S) Y/O ACCIÓN(ES) TENDIENTE(S) A ELIMINAR Y/O MINIMIZAR LOS IMPACTOS ADVERSOS QUE PUEDEN PRESENTARSE DURANTE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO:

Presentar a la Dirección de Ecología Municipal:

- Previo al inicio de las obras del proyecto, y antes de finalizar el presente año, debe presentar el inventario florístico donde presente el listado de las especies y número de ejemplares arbóreos, arbustivos y herbáceos, dentro del predio; este debe de venir georreferenciado y con los datos dasométricos (altura, DAP, y diámetro) y presentar el plano del proyecto con las áreas verdes del mismo; incluyendo los individuos contabilizados; así mismo se deberá incorporar los ejemplares de especies nativas (en particular los árboles) a las áreas verdes o adaptar el proyecto arquitectónico y presentar el proyecto ante la Dirección de Ecología Municipal.
- Derivado del numeral anterior se deberá presentar un Programa de rescate y reubicación de flora, de acuerdo a la "Norma Técnica Ambiental Estatal que establece los criterios y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades municipales y estatales, dependencias públicas, instituciones educativas, organismos públicos o privados, personas físicas y morales, y demás interesados en el Estado de Querétaro, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de árboles y arbustos en áreas forestales de competencia Estatal así como predios urbanos y periurbanos del Estado de Querétaro."
- Presentar un programa de reforestación, que incluya la plantación de "862" ejemplares de flora nativa (de acuerdo, al anexo 1 Lista de Especies Nativas para Reforestación en el Municipio de Querétaro que tiene la Dirección de Ecología Municipal) con un tamaño mínimo de 1.5 m de altura; el sitio de reforestación se definirá en alguna Unidad de Gestión Ambiental de Restauración o Protección contenidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) o en el sitio que asigne la Dirección de Ecología Municipal; dicho Programa debe de llevarse a cabo y avalado por un prestador de servicios técnicos forestales avalado por la SEMARNAT o SEDESU de Gobierno del Estado de Querétaro.
- Así mismo, el Programa debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados asegurando una sobrevivencia mayor al 90% al año de su plantación, debiendo entregar un reporte de resultados alcanzados, de manera semestral durante 18 meses después de la plantación.
- En caso de que haya una mortandad superior al 10%, se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido, en un plazo no mayor a 4 semanas después de la entrega del reporte de resultados.
- Destinar un 5% del total del predio, para usarse como cinturones de protección y el cual deberá ser escriturado a favor del Municipio de Querétaro.
- El Promovente deberá hacer del conocimiento de la Dirección de Ecología Municipal de manera previa, cualquier modificación eventual a lo expresado en el Estudio Técnico Justificativo; para que con toda oportunidad se determine lo procedente.
- Adicionalmente, el Promovente deberá cumplir con las medidas de mitigación presentadas en el Estudio Técnico Justificativo e incorporarlas las evidencias necesarias en el reporte final.

El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega reportes semestrales durante las diferentes etapas en el desarrollo del proyecto antes mencionado, hasta la finalización del mismo que se dará por terminado una vez entregando el reporte final; el cual deberá ser realizado y avalado por un prestador de servicios ambientales y será entregado a la Dirección de Ecología Municipal, en el reporte antes mencionado deberá incluir descripción de las acciones realizadas georreferenciación de cada acción, evidencia fotográfica y/o cualquier otra evidencia que avale el cabal cumplimiento.

De conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018 y previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos de los siguientes conceptos:

- Artículo 25 fracción XIII numeral 7, por la emisión de dictamen o estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se debe pagar 31.19 UMA, que equivale la cantidad de **\$2,514.00 (Dos mil quinientos catorce pesos, 00/100 M.N.)**, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

- Artículo 36, Fracción V, numeral 3 por la autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de **\$1,459,581 (Un millón cuatrocientos cincuenta y nueve mil quinientos ochenta y un pesos, 00/100 M.N.)**, lo anterior es así en virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m², y pertenece a una Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con **política de Protección**, se multiplicará por cada metro cuadrado la cantidad de **0.21 UMA** (Unidades de Medida y Actualización), así como en el Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada.

Con respecto al valor de la UMA, el “Decreto por el que se expide la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización” publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 2017, en su Transitorio Segundo menciona que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al respecto, en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 10 de enero de 2018, el INEGI da a conocer los valores de la Unidad de Medida y Actualización que para el caso del valor diario es de \$80.60 pesos mexicanos.

Se muestra en la siguiente tabla con el pago a realizar:

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de UMA	Superficie m ²	Monto \$
87 “Laderas de Tlacote El Bajo”	Protección	80.6	0.21	86,233.0578	1,459,581

Artículo Octavo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018

Una vez realizado los pagos anteriormente mencionados y de haberse realizado las publicaciones correspondientes, debe solicitar a esta Secretaría que se le indique, el proyecto ambiental en el que deberá participar, el cual será proporcional al proyecto que pretende realizar, esto como condicionante a la autorización multireferida.

Se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes establecidas, se impondrán la o las sanciones correspondientes a las que refiere el artículo 95 de la Ley De Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro. Así mismo, la emisión de las demás autorizaciones municipales correspondientes quedará condicionada a contar con el visto bueno de la Dirección de Ecología Municipal con respecto al cabal cumplimiento de las condicionantes aquí referidas.

El presente se emite con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 párrafo quinto, 27 párrafo tercero, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 33, 34, 35 y 44 de la Ley Federal de Planeación; 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS fracción III, 20, 20 BIS 5 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 36, 37 fracción II, 43, 44, 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracciones VII, XXVIII, 38 fracción VIII, 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 36, fracción V, numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017; 8 fracciones V y 17 del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y 11 fracciones X y XVIII, 20 fracciones XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 fracciones I, 53 y 55 del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.**”

25. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como el Dictamen Técnico de Validación citado con antelación, 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/6715/2018 de fecha 18 de septiembre de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica,

arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

26. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable autorizar la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), la cual se basó en el Dictamen Técnico de Validación, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Protección, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como en base a la opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2018, en el punto 4, apartado V, inciso 47, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación de la Fracción primera del Lote 1, Manzana 59, de la Zona 2, Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con el Dictamen de Validación citado en el considerando 24 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 24 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

TERCERO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos, aprovechamientos y/o demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 24 del presente Acuerdo; en caso de no realizarse el pago en el tiempo establecido, el mismo deberá ser actualizado de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, registre la presente Autorización en la Bitácora Ambiental, una vez que surta efectos.

QUINTO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de que evalúe las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo de indicar las medidas de mitigación que requieran.

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

SÉPTIMO. El propietario deberá presentar ante la Dirección de Ecología 5 planos a color en donde se señale la delimitación de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA'S), que se modificaron.

OCTAVO. Se instruye a la Dirección de Ecología a que previa revisión de los planos descritos en el punto que antecede, otorgue el Visto Bueno a fin de que puedan anexarse al presente instrumento y se presenten ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

NOVENO. El propietario del predio deberá transmitir el 5% de la superficie total del predio, a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para destinarse como cinturones de protección, debiendo realizarse los trabajos técnicos correspondientes para definir dicha

superficie en coordinación con las áreas municipales correspondientes; dichos trámites correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con lo establecido en las condicionantes establecidas en el considerando 24 del presente Acuerdo.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General, en coordinación con la Secretaría de Administración y el Propietario del predio, lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la donación descrita en Resolutivo que antecede del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro y propietario, para que realicen los trabajos técnicos correspondientes, a efecto de que quede definida la superficie real de desincorporación en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

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

DÉCIMO TERCERO. 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 a la revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en dos diarios de mayor circulación, 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 surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Ecología Municipal y Dirección de Desarrollo Urbano dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Ingresos, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Samuel Gámez González..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

SIN TEXTO



GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

“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”.