

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

19 de Marzo de 2019 · Año I · No. 12 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”. Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”. Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 25 Relotificación de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 16, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 46 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para los predios ubicados en Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro - San Luis Potosí) número 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 52 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 51, Manzana 103-A, con clave catastral 14 01 001 16 041 036, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 57 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 a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el Lote de Terreno identificado con el número 35 de la manzana 32, con clave catastral 140100116032035, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 63 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 52, Manzana 103-A, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

- 67 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para una fracción del predio identificado con clave catastral 14 05 065 55 232 079, ubicado en Ex Hacienda Ojo de Agua, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 72 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, para la aplicación de giros autorizados, dentro de la zonificación Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), respecto del predio ubicado en calle Circuito Jardín, Núm. 9, Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 76 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en calle Microindustriales número 302, colonia Microindustriales, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 81 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 87 Acuerdo por el que Se Autoriza la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 0.29, así como una altura máxima de construcción permitida a 60 metros de altura, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y Boulevard Puerta Norte, fracción 2 de la Ex Hacienda La Solana, identificado con clave catastral 14 03 085 01 030 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 93 Acuerdo por el que se Autoriza la prórroga al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de cabildo de fecha 25 de agosto de 2015, aprobado por unanimidad de votos en el punto 5.1.3 del orden del día.
- 96 Autorización de donación del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la cabecera de Manzana conformada por Avenida San Miguel, Avenida San Rafael y Calle San Uriel, identificado como lote 27 manzana 2 del Fraccionamiento San Miguel, con superficie de 4,326.34 m², en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 100 Acuerdo por el que se autoriza la Regularización y nomenclatura del Asentamiento Humano denominado “Jardines del Cimatario”, ubicado en el Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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 FRACCIÓN 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 EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

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

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, fracción I, que la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo 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 Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 09 de octubre de 2018 mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se Delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.I.- La autorización de Relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).

Todas aquellas Relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

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

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

6. Mediante escrito de fecha 24 de Agosto de 2018, dirigido al Titular de Secretaría de Desarrollo Sostenible y a petición del Ing. Iván Alighieri Vázquez Casas, Representante Legal de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. y el Lic. Roberto Flores Fernández, Representante Legal de Inmuebles El Salvador S.A. de C.V., solicitan la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en el 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 Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio mercantil número 3976/1, de fecha 03 de octubre de 1997, 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, de la Notaría 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 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 para celebrar todo tipo de operaciones de crédito, poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, a favor de los señores Sergio Leal Aguirre, Carlos Cadena Ortiz de Montellano y Rene Jaime Mungarro, quien se identifican como Apoderados "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, bajo 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, en lo sucesivo son los apoderados con los siguientes poderes: poder general para pleitos y cobranza, poder general para actos de administración y poder general para actos de dominio.

4. La empresa "Viveica", S. A. de C. V., acredita el 50% 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", S. A. de C. V., a su vez la empresa denominada "Inmuebles El Salvador", S. A. de C. V., acredita la propiedad del resto del predio, mediante la Escritura Pública número 62,724, de fecha 3 de marzo del 2006, inscrita Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio real número 207196/1, de fecha 22 julio de 2018, 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 Notaría 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", S. A. de C. V., 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 de los: señores Diego Rodrigo González Salas, Ana Laura Flores González, J. Rogelio Ledesma Torres, Óscar Humberto Córdoba Vital y Reyna Graciela Flores González.

6. Mediante 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 Notaría Número 3, de 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, 00542301/0004, 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 y 00542325/0004, de fecha 23 de diciembre de 2016, se hace constar la renuncia a los derechos de copropiedad, así como el contrato de compraventa bajo la modalidad de Ad

Corpus, que celebran las empresas denominadas “Promotora de Viviendas Integrales”, S.A. de C.V., “Viveica”, S.A de C. V., e “Inmuebles el Salvador”, S.A. de C.V. 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, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- IX. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad: del Lote Once de la Manzana Siete, Etapa 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, 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, ubicado del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como los 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como los 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, “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 fusiones, de los Lotes Cinco y Seis de la Manzana Siete, Etapa 3, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como los 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 Díaz, 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 números: 00247026/0002, 00297876/0002, 00297882/0002, 00297876/0001, 00297877/0001, 00297879/0001, y 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, y 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	1,919,052.72
Total	2'239,170.27

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 Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, 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 el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, 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, para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, para un total de 5,757 viviendas.

17.La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la anterior Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número DDU/COPU/FC/1676/2009 de fecha 13 de mayo de 2009, la Autorización del proyecto de lotificación del Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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.Mediante oficio 08-213, número de expediente QR-138-98-D, de fecha 24 de agosto de 2009, el Desarrollador 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 Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

21.Mediante 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 "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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

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 para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- 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 para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

25. Mediante 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 de 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 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 para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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 "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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, para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

29. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, del Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de junio de 2010, relativo a la autorización del Proyecto de Relotificación y Nomenclatura del fraccionamiento, el Desarrollador 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 para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador 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 y 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 hacen observaciones al proyecto presentado ante dicha Dependencia, de las áreas verdes del Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

C. Copia de los planos correspondientes al proyecto de drenaje sanitario para el para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, 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 "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad., 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, para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

32. Mediante 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, para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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 "La Vista Residencial", el Desarrollador 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 "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 "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 y 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 "La Vista Residencial".

35. Mediante Escritura pública número 31,967, de fecha 31 de agosto de 2010, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito, de la Notaría Número 3, de esta Demarcación Notarial de la que es Titular el Lic. Enrique Burgos García, 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 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, de la Fracción 1, del Predio Rústico "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, 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 "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 SUPERFICIES GENERAL DEL 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 (m²)	%	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 (m²)	%	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 Desarrollador 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 “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 “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 “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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

44.Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Quinto y 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 “La Vista Residencial”, el Desarrollador presenta:

- Acuerdo Segundo: 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.
- Acuerdo Tercero: 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
- Acuerdo Quinto: 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.
- Acuerdo Sexto: Convenio de pago emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales con número de oficio SF/5176/2013 de fecha 04 de diciembre de 2013.

45.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 Fraccionamiento “La Vista Residencial”.

46. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización Provisional de Venta de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

47.La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría 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 5, 6, 7, 8, 9, y 10, para el Fraccionamiento “La Vista Residencial,” ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

48.Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y los Transitorios Primero y 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 5, 6, 7, 8, 9, y 10, para el Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Acuerdo Tercero: Comprobantes de pagos emitidos por la Secretaría 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 “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 “La Vista Residencial,” ubicado en “Anillo Vial II, Fray Junípero Serra,” sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Acuerdo Quinto: La Secretaría 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 “La Vista Residencial”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Acuerdo Sexto: La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, 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 “La Vista Residencial”, ubicado en el “Anillo Vial II, Fray Junípero Serra”, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González 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.

49.La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

50.Para cumplir con el Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente 08/17, de fecha 27 de marzo de 2017, mediante el cual se 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 “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 Notaria 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, 005046660/0006, 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, 00363134/0008, 003633236/0006 y 00363137/0007, de fecha 13 de julio de 2017, se hace constar la Protocolización de dicho Acuerdo.

51.La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/4176/2017, de fecha 27 de septiembre de 2017, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la **Etapas 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.

52.La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita la Secretaria 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”, ubicado en el 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.

53.La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita la Secretaria 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.

54.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.

55.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.

56.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 (Cinco millones novecientos cincuenta y siete mil quinientos siete pesos 03/100 M.N.), correspondiente al 64.13 % de obras pendientes por realizar.

57.La Secretaría 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 "La Vista Residencial" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

58.Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto y los 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 "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 el folio 776543, de fecha 27 de septiembre de 2017, para la Etapa 5, folio 776290, de fecha 27 de septiembre de 2017 para la Etapa 6, folio, 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, folio 776307 de fecha 27 de septiembre de 2017, para la Etapa 9, y folio 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 y 00363137/0007, de fecha 13 de julio de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo con número de expediente EXP.-31/2017, de fecha 10 de octubre de 2017.
- 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 de la 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.

59.La Dirección de Desarrollo Urbano, Adscrita a la Secretaría 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", **Etapa 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 faltan 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.

60.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría 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", **Etapa 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 faltan 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.

61.La Dirección de Desarrollo Urbano, Adscrita a la Secretaría 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", **Etapa 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.

62.La Dirección de Desarrollo Urbano, Adscrita a la Secretaría 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”, **Etapa 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.

63.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”, **Etapa 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.

64.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”, **Etapa 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.

65.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”, **Etapa 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.

66.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”, **Etapa 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.

67.La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Acuerdo Delegatorio identificado con el EXP.- 29/18, de fecha 24 de agosto de 2018, autorizo la 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 "La Vista Residencial", ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

68.Para cumplir con los Acuerdos QUINTO, SEXTO y SÉPTIMO del Acuerdo identificado mediante el EXP.- 29/18, de fecha 24 de agosto de 2018, Autorizo 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 "La Vista Residencial", el promotor presenta comprobantes de pago emitidos por la Secaría de Finanzas:

- QUINTO: Recibo número R-3063895, de fecha 14 de septiembre de 2018, relativo a la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 11, del Fraccionamiento "La Vista Residencial" y Recibo número R-3063896 de fecha 14 de septiembre de 2018, relativo a la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 12, del Fraccionamiento "La Vista Residencial".
- SEXTO: Recibo número 3063707, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 5, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063705, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 6, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063690, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 7, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063704, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 8, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063692, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 9, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063693, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 10, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063706, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 11, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063691, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 12, del Fraccionamiento "La Vista Residencial".
- SÉPTIMO: Recibo número 3063703, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 5, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063701, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063695, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063699, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063699, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, de la Etapa 8, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063694, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 9, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063698, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 10, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063697, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 11, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063700, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 12, del Fraccionamiento "La Vista Residencial". Recibo número 3063702, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 5, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063696, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 6, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063687, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 7, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063686, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 8, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063688, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 9, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063685, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 10, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063689, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 11, del

Fraccionamiento "La Vista Residencial", Recibo número 3063684, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 12, del Fraccionamiento "La Vista Residencial".

69.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/4235/2018, de fecha 06 de septiembre de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "La Vista Residencial", **Etapa 3**, 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 la Etapa 3, del Fraccionamiento La "Vista Residencial", cuenta con un avance estimado de 88.76%, 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 \$882,641.25 (Ochocientos ochenta y dos mil seis cientos cuarenta y uno pesos 25/100 M.N.) correspondiente al 11.24% de obras pendientes por realizar.

70.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/4237/2018, de fecha 06 de septiembre de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "La Vista Residencial", **Etapa 4**, ubicado Anillo Vial Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González.

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 la 4ta Etapa, del "Fraccionamiento La Vista Residencial", cuenta con un avance estimado de 89.02%, en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,004,716.10 (Uno millón cuatro mil setecientos diez seis pesos 10/100 M.N.) correspondiente al 10.98% de obras pendientes por realizar.

71.Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Superficie Vendible Comercial de la Etapa 12, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL ETAPA 12.

Superficie Vendible Comercial.	2,169.213 M ²	X	\$ 47.314	\$102,635.01
			T O T A L	\$102,635.01

(Ciento dos mil seiscientos treinta y cinco pesos 01/100, M.N)

72.Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", la siguientes cantidades:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA" RESIDENCIAL"

\$ 6,039,295.00	x 1.875%	\$ 113,236.78
TOTAL.		\$ 113,236.78

(Ciento trece mil doscientos treinta y seis pesos 78/100, M.N.)

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 4 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VISTA" RESIDENCIAL"

\$ 7,038,802.08	x 1.875%	\$ 131,977.53
TOTAL.		\$ 131,977.53

(Ciento treinta y un mil novecientos setenta y siete pesos 53/100, M. N.).

73. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, las siguientes cantidades:

- Dictamen Técnico por la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización Etapa 3, del Fraccionamiento “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N).
- Dictamen Técnico por la renovación de la Licencia De Ejecución de Las Obras De Urbanización Etapa 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N).

74. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “La Vista Residencial”, las siguientes cantidades:

- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 3, del Fraccionamiento “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N).
- Dictamen Técnico por la renovación de la Venta Provisional de Lotes Etapa 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial” la siguiente cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N).

Mediante oficio número SAY/428/2019, de fecha 21 de enero de 2019, se informa que el día 18 de enero de 2019, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en el 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 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. 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 3 y 4, del Fraccionamiento “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, así mismo 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. 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 3 y 4, del Fraccionamiento “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 de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “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.**

3. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes por:
 - Superficie Vendible Comercial de la Etapa 12, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
 - Derechos de Supervisión de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
 - Servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
 - Servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, como lo señala en los considerandos 71, 72, 73 y 74 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 Desarrollador, deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

4. 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, fianza a favor del Municipio de Querétaro para las Etapas 3 y 4, emitida por compañía afianzadora para garantizar la Ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización, como se señala en los considerandos en considerandos 69 y 70, del presente Estudio Técnico.
5. 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, cumplimiento al Acuerdo Octavo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado mediante el EXP.- 29/18, de fecha 24 de agosto de 2018, Autorizo 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 "La Vista Residencial".
6. 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.
7. 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.
8. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 90 días hábiles, a partir de la Autorización del presente la ratificación del Impacto Ambiental por el total del número de viviendas que comprende el Fraccionamiento "La Vista Residencial".
9. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 60 días hábiles a partir de la Autorización del presente, el proyecto Autorizado por párate de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el Fraccionamiento "La Vista Residencial".
10. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. 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.
17. 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 los Artículos 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.

18. 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.
19. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
20. 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, Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre del 2018, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente: ACUERDO PRIMERO: Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se Delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano, SEGUNDO: Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro, CUARTO: El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo, tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, I.: En materia de fraccionamientos, I.I.: El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), I.II.: La Autorización para Venta de Lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro), OCTAVO: Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables, la emisión de la Autorización del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. 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 3 y 4, del Fraccionamiento "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, así mismo 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. 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 3 y 4, del Fraccionamiento "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 de las Etapas 3 y 4**, del Fraccionamiento "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.

TERCERO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes por:

- Superficie Vendible Comercial de la Etapa 12, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
- Derechos de Supervisión de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
- Servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
- Servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, como lo señala en los considerandos 71, 72, 73 y 74 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 Desarrollador, deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

CUARTO. 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, fianza a favor del Municipio de Querétaro para las Etapas 3 y 4, emitida por compañía afianzadora para garantizar la Ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización, como se señala en los considerandos en considerandos 69 y 70, del presente Estudio Técnico.

QUINTO. 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, cumplimiento al Acuerdo Octavo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado mediante el EXP.- 29/18, de fecha 24 de agosto de 2018, Autorizo 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 “La Vista Residencial”.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 90 días hábiles, a partir de la Autorización del presente la ratificación del Impacto Ambiental por el total del número de viviendas que comprende el Fraccionamiento “La Vista Residencial”.

NOVENO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 60 días hábiles a partir de la Autorización del presente, el proyecto Autorizado por párate de la Secretaría de Servicios Público Municipales para el Fraccionamiento “La Vista Residencial”.

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

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

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

DÉCIMO OCTAVO. 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.

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

VIGÉSIMO. 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 Desarrollador 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 Desarrollador; 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 28 de enero de 2019.

A t e n t a m e n t e

**Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 FRACCION 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 EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

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

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, fracción I, que la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo 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 Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 09 de octubre de 2018 mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. *Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.*

SEGUNDO. *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.*

TERCERO. *El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:*

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.I.- La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).

Todas aquellas Relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

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

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

6. Mediante escrito de fecha 22 de enero de 2019, dirigido al Titular de Secretaría de Desarrollo Sostenible y a petición del Ing. Iván Alighieri Vázquez Casas, Representante Legal de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. y el Lic. Roberto Flores Fernández, Representante Legal de Inmuebles El Salvador, S.A. de C.V., solicitan la Relotificación de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 16, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en el 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 Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 3976/1, de fecha 03 de octubre de 1997, 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, de la Notaría 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 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 para celebrar todo tipo de operaciones de crédito, poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, a favor de los señores Sergio Leal Aguirre, Carlos Cadena Ortiz de Montellano y Rene Jaime Mungarro, quien se identifican como Apoderados “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, bajo 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, en lo sucesivo son los apoderados con los siguientes poderes: poder general para pleitos y cobranza, poder general para actos de administración y poder general para actos de dominio.

4. La empresa “Viveica”, S. A. de C. V., acredita el 50% 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, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, 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”, S. A. de C. V., a su vez la empresa denominada “Inmuebles El Salvador”, S. A. de C. V., acredita la propiedad del resto del predio, mediante la Escritura Pública número 62,724, de fecha 3 de marzo del 2006, inscrita Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 207196/1, de fecha 22 julio de 2018, 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 Notaría Pública Número 10, de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Comercio, actualmente

Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 25284-1, se hace constar la comparecencia de la empresa denominada “Inmuebles El Salvador”, S. A. de C. V., 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 de: Diego Rodrigo González Salas, Ana Laura Flores González, J. Rogelio Ledesma Torres, Óscar Humberto Córdoba Vital y Reyna Graciela Flores González.

6. Mediante 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 Notaría Número 3, de quien es Titular el Lic. Enrique Burgos García, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de 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, 00542301/0004, 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 y 00542325/0004, de fecha 23 de diciembre de 2016, se hace constar la renuncia a los derechos de copropiedad, así como el contrato de compraventa bajo la modalidad de Ad Corpus, que celebran las empresas denominadas “Promotora de Viviendas Integrales”, S.A. de C.V., “Viveica”, S.A de C. V., e “Inmuebles el Salvador”, S.A. de C.V. 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, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- IX. El cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad: del Lote Once de la Manzana Siete, Etapa 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, 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 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como los 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como los 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, “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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como los 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 Díaz, 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, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios números: 00247026/0002, 00297876/0002, 00297882/0002, 00297876/0001, 00297877/0001, 00297879/0001, y 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, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00298323/0001, 00298324/0001, 00298325/0001, 00298326/0001, 00298327/0001, 00298328/0001, 00298329/0001, y 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 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	1,919,052.72
Total	2'239,170.27

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 Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, 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 el Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, 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, para el Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, para un total de 5,757 viviendas.

17.La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió mediante oficio número DDU/COPU/FC/1676/2009 de fecha 13 de mayo de 2009, la Autorización del proyecto de lotificación del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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.Mediante oficio 08-213, número de expediente QR-138-98-D, de fecha 24 de agosto de 2009, el Desarrollador 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 Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

21.Mediante Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sustentable, 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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 Sustentable 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

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 para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 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 para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

25. Mediante 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 de 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 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 para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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 "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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, para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

29. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, del Acuerdo emitido por la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de junio de 2010, relativo a la autorización del Proyecto de Relotificación y Nomenclatura del fraccionamiento, el Desarrollador 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 "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador 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, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado 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 y 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 hacen observaciones al proyecto presentado ante dicha Dependencia, de las áreas verdes del Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

C. Copia de los planos correspondientes al proyecto de drenaje sanitario para el Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad., 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, para el Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

32.Mediante 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, para el Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, 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 “La Vista Residencial”, el Desarrollador 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 “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 “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, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado 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 y 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 “La Vista Residencial”.

35.Mediante Escritura pública número 31,967, de fecha 31 de agosto de 2010, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito, de la Notaría Número 3, de esta Demarcación Notarial de la que es Titular el Lic. Enrique Burgos García, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado 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 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, de la Fracción 1, del Predio Rústico “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, 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 “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.

- 39.**El Desarrollador 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 “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 Fraccionamiento “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 “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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 44.**Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Quinto y 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 “La Vista Residencial”, el Desarrollador presenta:
- Acuerdo Segundo: 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.
 - Acuerdo Tercero: 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
 - Acuerdo Quinto: 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.
 - Acuerdo Sexto: Convenio de pago emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales con número de oficio SF/5176/2013 de fecha 04 de diciembre de 2013.
- 45.**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 Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
- 46.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización Provisional de Venta de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 47.**La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría 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 5, 6, 7, 8, 9, y 10, para el Fraccionamiento “La Vista Residencial,” ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 48.**Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y los Transitorios Primero y 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 5, 6, 7, 8, 9, y 10, para el Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:
- 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 “La Vista Residencial”.
 - Acuerdo Cuarto: La Secretaria 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 “La Vista Residencial,” ubicado en “Anillo Vial II, Fray Junípero Serra,” sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- Acuerdo Quinto: La Secretaría 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 “La Vista Residencial”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Acuerdo Sexto: La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, 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 “La Vista Residencial”, ubicado en el “Anillo Vial II, Fray Junípero Serra”, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González 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 Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro del Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

49.La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 “La Vista Residencial”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

50.Para cumplir con el Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente 08/17, de fecha 27 de marzo de 2017, mediante el cual se 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 “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 Notaria Pública Número 38, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00464540/0009, 00486643/0006, 00363038/0007, 00504641/0006, 00504657/0008, 00504658/0008, 005046660/0006, 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, 00363134/0008, 00363134/0008, 003633236/0006 y 00363137/0007, de fecha 13 de julio de 2017, se hace constar la Protocolización de dicho Acuerdo.

51.La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESU/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 en el Anillo Vial Anillo 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 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.

52.La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESU/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", ubicado en el Anillo Vial II Fray 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.

53.La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESOC/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 en el Anillo Vial II Fray 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 seiscientos noventa y un pesos 16/100 M.N.) correspondiente al 65.23 % de obras pendientes por realizar.

54.La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESOC/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 en el Anillo Vial II Fray Junípero, 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.

55.La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESOC/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 en el Anillo Vial II Fray 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 doscientos ochenta y nueve mil setenta y cuatro pesos 71/100 M.N.) correspondiente al 66.39 % de obras pendientes por realizar.

56.La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio número SEDESOC/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 en el 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 (Cinco millones novecientos cincuenta y siete mil quinientos siete pesos 03/100 M.N.), correspondiente al 64.13 % de obras pendientes por realizar.

57.La Secretaría 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 "La Vista Residencial" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

58.Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto y los 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 "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 el folio 776543, de fecha 27 de septiembre de 2017, para la Etapa 5, folio 776290, de fecha 27 de septiembre de 2017 para la Etapa 6, folio, 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, folio 776307 de fecha 27 de septiembre de 2017, para la Etapa 9, y folio 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, actualmente Instituto de la Función Registral 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 y 00363137/0007, de fecha 13 de julio de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo con número de expediente EXP.-31/2017, de fecha 10 de octubre de 2017.
- 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.(Ocho mil cinco pesos 71/100 .M.N.)
- 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 de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00580027/1000 al 00580042/0001, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

59.La Dirección de Desarrollo Urbano, Adscrita a la Secretaría 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", **Etapa 5**, ubicado en el Anillo Vial II Fray 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.

60.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría 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", **Etapa 6**, ubicado en el Anillo Vial II Fray 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.

61.La Dirección de Desarrollo Urbano, Adscrita a la Secretaría 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”, **Etapa 7**, ubicado en el Anillo Vial II Fray 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.

62.La Dirección de Desarrollo Urbano, Adscrita a la Secretaría 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”, **Etapa 8**, ubicado en el Anillo Vial II Fray 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.

63.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” **Etapa 9**, ubicado Anillo Vial II Fray 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.

64.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”, **Etapa 10**, ubicado Anillo Vial II Fray 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.

65.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”, **Etapa 11**, ubicado en el Anillo Vial II Fray 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.

66.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”, **Etapa 12**, ubicado en el Anillo Vial II Fray 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.

67.La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Acuerdo Delegatorio identificado con el EXP.- 29/18, de fecha 24 de agosto de 2018, autorizo la 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 “La Vista Residencial”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

68.Para cumplir con los Acuerdos QUINTO, SEXTO y SÉPTIMO del Acuerdo identificado mediante el EXP.- 29/18, de fecha 24 de agosto de 2018, Autorizo 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 “La Vista Residencial”, el promotor presenta comprobantes de pago emitidos por la Secretaría de Finanzas:

- QUINTO: Recibo número R-3063895, de fecha 14 de septiembre de 2018, relativo a la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 11, del Fraccionamiento “La Vista Residencial” y Recibo número R-3063896 de fecha 14 de septiembre de 2018, relativo a la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 12, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.
- SEXTO: Recibo número 3063707, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 5, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063705, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 6, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063690, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 7, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063704, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 8, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063692, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 9, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063693, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los

Derechos de Supervisión de la Etapa 10, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063706, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 11, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063691, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 12, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.

- SÉPTIMO: Recibo número 3063703, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 5, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063701, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063695, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063699, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063694, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 9, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063698, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 10, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063697, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 11, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063700, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 12, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”. Recibo número 3063702, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 5, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063696, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 6, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063687, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 7, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063686, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 8, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063688, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 9, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063685, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 10, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063689, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 11, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, Recibo número 3063684, de fecha 06 de septiembre de 2018, relativo a los Servicios prestados al Acuerdo por la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 12, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”.

69.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/4235/2018, de fecha 06 de septiembre de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, **Etapa 3**, ubicado en el Anillo Vial II Fray 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 la Etapa 3, del Fraccionamiento La “Vista Residencial”, cuenta con un avance estimado de 88.76%, 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 \$882,641.25 (Ochocientos ochenta y dos mil seiscientos cuarenta y uno pesos 25/100 M.N.) correspondiente al 11.24% de obras pendientes por realizar.

70.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/4237/2018, de fecha 06 de septiembre de 2018, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, **Etapa 4**, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra S/N Km. 6, Delegación Municipal Epigmenio González.

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 la 4ta Etapa, del “Fraccionamiento La Vista Residencial”, cuenta con un avance estimado de 89.02%, en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,004,716.10 (Uno millón cuatro mil setecientos dieciséis pesos 10/100 M.N.) correspondiente al 10.98% de obras pendientes por realizar.

71.La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/038/2019 de fecha 15 de enero de 2019, emitió le Visto Bueno al proyecto de Relotificación de la Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 16 del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado

en el Anillo Vial II, (ELIMINAR COMA) Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido a la Redistribución de Lotes, sin modificar la traza urbana, sin incrementar la densidad autorizada y quedando las superficies generales de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DE "LA VISTA RESIDENCIAL" DDU/CPU/FC4961/2010 DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2010					PROPUESTA DE RELOTIFICACION CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DE "LA VISTA RESIDENCIAL"				
CONCEPTO	SUPERFICIE m ²	%	NO. DE LOTES	VIVIENDAS	CONCEPTO	SUPERFICIE m ²	%	NO. DE LOTES	VIVIENDAS
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	750,243.660	51.81%	86	4, 337	AREA VENDIBLE HABITACIONAL	750,243.660	51.81%	71	4, 337
AREA VENDIBLE COMERCIAL	16,020.233	1.11%	7	0	AREA VENDIBLE COMERCIAL	16,020.233	1.11%	7	0
H2S	1,153.500	0.08%	1	16	H2S	1,153.500	0.08%	1	16
AREA EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA	7,705.851	0.53%	3	0	AREA EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA	7,705.851	0.53%	3	0
RESTRICCIÓN CFE	15,309.311	1.06%	2	0	RESTRICCIÓN CFE	15,309.311	1.06%	2	0
RESERVA DEL FRACCIONADOR	366,753.930	25.33%	1	0	RESERVA DEL FRACCIONADOR	366,753.930	25.33%	1	0
EQUIP. URBANO (DONACIÓN)	FRACCIONAMIENTO LA VISTA RESIDENCIAL	7.05%	3	0	EQUIP. URBANO (DONACIÓN)	FRACCIONAMIENTO LA VISTA RESIDENCIAL	7.05%	3	0
	UNIDAD CONDOMINIAL MISIÓN SAN JERÓNIMO	0.53%	1	0		UNIDAD CONDOMINIAL MISIÓN SAN JERÓNIMO	0.53%	1	0
AREA VERDE (DONACIÓN)	FRACCIONAMIENTO LA VISTA RESIDENCIAL	2.95%	2	0	AREA VERDE (DONACIÓN)	FRACCIONAMIENTO LA VISTA RESIDENCIAL	2.95%	2	0
	UNIDAD CONDOMINIAL MISIÓN SAN JERÓNIMO	0.23%	1	0		UNIDAD CONDOMINIAL MISIÓN SAN JERÓNIMO	0.23%	1	0
AREA VIALIDAD	135,060.114	9.33%	0	0	AREA VIALIDAD	135,060.114	9.33%	0	0
TOTAL	1,448,000.074	100.00%	107	4353	TOTAL	1,448,000.074	100.00%	92	4353

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 05					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 05				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	36,216.547	74.68%	2	218	Area vendible Habitacional	16614.199	57.50%	1	105
Area vendible Comercial	4,846.140	9.99%	2		Area vendible Comercial	4846.140	16.77%	2	
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	7,436.083	15.33%			Area vialidad	7436.083	25.73%		
TOTAL	48,498.770	100.00%	4	218	TOTAL	28896.422	100.00%	3	105

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 06					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 06				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	36,740.169	82.94%	2	216	Area vendible Habitacional	73020.250	90.62%	4	333
Area vendible Comercial	2,667.313	6.02%	1		Area vendible Comercial	2667.313	3.31%	1	
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	4,891.026	11.04%			Area vialidad	4891.026	6.07%		
TOTAL	44,298.508	100.00%	3	216	TOTAL	80578.589	100.00%	5	333

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 07					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 07				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	23,332.526	93.02%	2	146	Area vendible Habitacional	42934.874	96.08%	1	100
Area vendible Comercial					Area vendible Comercial				
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	1,750.107	6.98%			Area vialidad	1750.107	3.92%		
TOTAL	25,082.633	100.00%	2	146	TOTAL	44684.981	100.00%	1	100

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 08					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 08				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	41,010.226	82.34%	3	263	Area vendible Habitacional	25708.251	74.51%	2	283
Area vendible Comercial					Area vendible Comercial				
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	8,793.120	17.66%			Area vialidad	8793.120	25.49%		
TOTAL	49,803.346	100.00%	3	263	TOTAL	34501.371	100.00%	2	283

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 09					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 09				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	52,724.303	94.66%	3	328	Area vendible Habitacional	52724.303	94.66%	2	328
Area vendible Comercial					Area vendible Comercial				
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	2,971.540	5.34%			Area vialidad	2971.540	5.34%		
TOTAL	55,695.843	100.00%	3	328	TOTAL	55695.843	100.00%	2	328

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 10					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 10				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	37,964.001	82.58%	2	233	Area vendible Habitacional	16985.894	67.97%	1	120
Area vendible Comercial					Area vendible Comercial				
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	8,005.977	17.42%			Area vialidad	8005.977	32.03%		
TOTAL	45,969.978	100.00%	2	233	TOTAL	24991.871	100.00%	1	120

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 11					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 11				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	24,186.067	49.24%	2	166	Area vendible Habitacional	24186.067	49.24%	1	166
Area vendible Comercial					Area vendible Comercial				
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
AREA VERDE 02 (DONACION)	4,180.133	8.51%	2		AREA VERDE 02 (DONACION)	4180.133	8.51%	2	
Equipamiento urbano	18,176.023	37.01%	1		Equipamiento urbano	18176.023	37.01%	1	
Area vialidad	2,573.646	5.24%			Area vialidad	2573.646	5.24%		
TOTAL	49,115.869	100.00%	5	166	TOTAL	49115.869	100.00%	4	166

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 14					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 14				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	48,243.26	84.19	13	325	Area vendible Habitacional	48243.259	84.19	2	360
Area vendible Comercial					Area vendible Comercial				
Reserva fraccionador					Reserva fraccionador				
Equipamiento infraestructura					Equipamiento infraestructura				
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	9,061.33	15.81			Area vialidad	90,61.329	15.81		
TOTAL	57,304.59	100%	13	325	TOTAL	57304.588	100%	2	360

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 16					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 16				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. De lotes	No. De viviendas
Area vendible Habitacional	41,087.25	75.92	2	240	Area vendible Habitacional	41087.250	75.92	2	340
Area vendible Comercial					Area vendible Comercial				
Reserva Ecologica					Reserva Ecologica				
Equipamiento infraestructura	45,38.152	8.39	1		Equipamiento infraestructura	45,38.152	8.39	1	
Area verde					Area verde				
Equipamiento urbano					Equipamiento urbano				
Area vialidad	8,496.08	15.70			Area vialidad	8496.077	15.70		
TOTAL	54,121.48	100%	3	240	TOTAL	54121.479	100%	3	340

72.La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades con número de expediente EXP.- 03/19 de fecha 28 de enero de 2019, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

73.Para cumplir con los Acuerdos Sexto, Séptimo y Octavo del Acuerdo identificado mediante el EXP.- 03/19 de fecha 28 de enero de 2019, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento "La Vista Residencial", el Desarrollador, presenta:

SEXTO. La Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, mediante escrito de fecha 21 de diciembre de 2018, con número de expediente EXP. LV-01-10-17, emite la viabilidad de los servicios integrales de agua para 2,512 viviendas la cual tendrá una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de expedición, para el Fraccionamiento "La Vista Residencial".

SÉPTIMO. La Secretaría de Movilidad medite oficio número SEMOV/2018/1452, folio de referencia 430000/2018/2851 de fecha 13 de agosto de 2018, emite el avance de las acciones de mitigación vial, para el Fraccionamiento "La Vista Residencial".

OCTAVO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/1018/2018 de fecha 18 de junio de 2018, emite la ampliación del impacto amienta para el Fraccionamiento "La Vista Residencial".

74.Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, y 16 del Fraccionamiento "La Vista Residencial", la siguiente cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N).

EN BASE A LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y CONFORME A LO SEÑALADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO, DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2018 MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE, TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES; I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS; I.I.I.- LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO). TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO.

DE LO ANTERIOR SE CONCLUYE QUE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, ES LA AUTORIDAD FACULTADA PARA EMITIR EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza, a las empresas denominadas Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., la Relotificación de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 16, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”,** ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el Considerando 71, del Dictamen Técnico.
2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 16 del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, come se señala en el Considerando 74, del Dictamen 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 Desarrollador, deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la Autorización del presente, evidencia de cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Noveno, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible, con número de expediente EXP.- 03/19 de fecha 28 de enero de 2019, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
4. Conforme a los establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
5. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 222, 223, 224 y 242, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
7. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de

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

10. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá 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 los Artículos 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidad de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
12. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación 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.
13. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
14. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: ACUERDO PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, I.I.I. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), 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. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza, a las empresas denominadas Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. e Inmuebles el Salvador S.A. de C.V., la Relotificación de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 16, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”,** ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el Considerando 71, del Dictamen Técnico.

SEGUNDO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente por los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación de las Etapas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 y 16 del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, como se señala en el Considerando 74, del Dictamen 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 Desarrollador, deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

TERCERO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la Autorización del presente, evidencia de cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Noveno, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades emitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible, con número de expediente EXP.- 03/19 de fecha 28 de enero de 2019, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3 y 4, del Fraccionamiento “La Vista Residencial”, ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra sin número Kilómetro 6, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO PRIMERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al 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 banqueteta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidad de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEGUNDO. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación 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.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por 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 Desarrollador 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 Desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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

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

Querétaro, Querétaro, a 06 de febrero de 2019.

A t e n t a m e n t e

**Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de agosto del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para los predios ubicados en Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro - San Luis Potosí) número 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El Cambio de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 21 de abril del año 2017, el Lic. David Vargas Palacios, representante legal de Microindustrial Integra, S.A. de C.V., solicita *“...el uso sea ampliado a Bodega de Almacenamiento de Productos no Perecederos e Industria Ligera”*. Lo anterior para el Condominio Microindustrial Integra, ubicado en la Carretera Querétaro-San Luis Potosí número 22101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

En alcance a la petición del párrafo anterior, la totalidad de los propietarios del Condominio Microindustrial Integra, mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2017, signado por el Lic. David Vargas Palacios, Gian Piero Lozano Giuseppini, Lic Iván Joel Gutiérrez Díaz, Gerardo Knochenhauer Luna, Arq. Alfonso Luis Escamilla Soto, Lic. Vicente Cervantes Blanco, María Begoña Fernández Negrete y Ma. Esther Ledesma Amín, ratifican y amplían la solicitud inicial, planteando lo siguiente: *“El citado condominio cuenta con Uso de Suelo Comercial y de Servicios, y debido a las necesidades operativas del Parque, se solicita Uso de Suelo Mixto: Comercial y de Servicios e Industria Ligera”*, radicándose el expediente **095/DAI/2017**.

6. Se acredita mediante Escritura Pública 21,827, de fecha 05 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría número 33 del Distrito Judicial de Querétaro, la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal y la Disolución de Copropiedad que otorgan la Sociedad Mercantil denominada “Microindustrial Integra” y el C. Gian Piero Lozano Giuseppini, respecto de la copropiedad de las unidades privativas que integran el condominio “Microindustrial Integra” edificado en la fracción 124-A, procedente de la subdivisión de la Parcela 124 Z-1, P 1/2 ubicada en la carretera Querétaro - San Luis Potosí, número oficial 22101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

7. A través de los siguientes documentos se acredita la propiedad de cada una de las unidades privativas que forman parte del condominio "Microindustrial Integra" y sobre las cuales se realiza la petición del cambio de uso de suelo:

- 7.1. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 03, así como los bienes privativos que le corresponden, perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 8, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor del C. Gerardo Knochenhauer Luna mediante Escritura Pública 26,802, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 7 de abril de 2015, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00492247/0005 de fecha 04 de mayo de 2015.
- 7.2. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 07, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 12, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de Pando Bienes Raíces, S.R.L de C.V. representada por el Gerente General C. Iván Joel Gutiérrez Díaz, mediante Escritura Pública 27,093, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 8 de mayo de 2015.
- 7.3. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 08, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 13, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de "Corporativo Pando", S.R.L de C.V. representada por el Gerente General C. Iván Joel Gutiérrez Díaz, mediante Escritura Pública 27,094, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 8 de mayo de 2015.
- 7.4. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 09, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 14, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de "Corporativo Pando", S.R.L de C.V., representada por el Gerente General C. Iván Joel Gutiérrez Díaz, mediante Escritura Pública 27,095, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 8 de mayo de 2015.
- 7.5. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 11, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 16, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de Yocost, S.A. de C.V. representada por su Apoderada General C. María Begoña Fernández Negrete mediante Escritura Pública 21,907, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33, de fecha 13 de julio de 2013.
- 7.6. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 13, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 18, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de Pletora S. R. L. representada por su Gerente General C. Vicente Cervantes Blanco mediante Escritura Pública 27,096, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 08 de mayo de 2015.
- 7.7. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 14, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 19, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de Pletora S. R. L. representada por su Gerente General C. Vicente Cervantes Blanco mediante Escritura Pública 27,097, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 08 de mayo de 2015.
- 7.8. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 15, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 20, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de Pletora S. R. L. representada por su Gerente General C. Vicente Cervantes Blanco mediante Escritura Pública 27,098, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 08 de mayo de 2015.
- 7.9. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 18, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 23, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de Modides, S. C. de R. L. de C.V. representada por su Apoderado General C. Alfonso Luis Escamilla Soto, mediante Escritura Pública 30,673, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33, de fecha 09 de mayo de 2016.
- 7.10. Se acredita la propiedad de la Unidad Privativa consistente en Bodega de Almacenamiento no. 10, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101 interior 23, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de Yocost, S.A. de C.V. representada por su Apoderada General C. María Begoña Fernández Negrete, mediante Escritura Pública 21,906, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario titular de la Notaría Pública No. 33, de fecha 13 de julio de 2013.
- 7.11. Se acredita la propiedad del local comercial número 4 y las Bodegas de Almacenamiento no. 1 y 2, así como los bienes privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor del C. Gian Piero Lozano Giuseppini, mediante Escritura Pública 21,827, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario titular de la Notaría Pública No. 33, de fecha 05 de julio de 2013. Con el mismo instrumento se acredita la propiedad de los locales comerciales 1, 2, 3 y 5, y de las bodegas 4, 5, 6, 16 y 17 a favor de la persona moral "Microindustrial Integra" S.A. de C.V.
- 7.12. A través de la escritura pública número 34,216 de fecha 27 de junio del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, notario adscrito a la notaría pública número 33 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad de la Bodega número 12, así como los bienes

privativos que le corresponden perteneciente al Condominio "Microindustrial Integra" ubicado en Carretera Querétaro, San Luis Potosí no. 22,101, Delegación Santa Rosa Jáuregui, a favor de la persona moral denominada "Consorcio de Ingeniería Psi" S.A.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1462/2017, 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 relativa al Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para el Predio ubicado en la carretera Federal 57 N° 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos al Secretario del Ayuntamiento, el **Lic. David Vargas Palacios, Representante de Microindustrial Integra, S.A. de C.V., Gian Piero Lozano Giuseppini, Lic. Iván Joel Gutiérrez Díaz, C. Gerardo Knochenhauer Luna, Arq. Alfonso Luis Escamilla Soto, Lic. Iván Joel Gutiérrez Díaz, Lic. Vicente Cervantes Blanco, María Begoña Fernández Negrete, Ma. Esther Ledesma Amin;** solicitan el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios (CS) a Uso Industrial Ligera (IL) para una superficie de 20,712.05 m², que conforma el condominio Microindustrial Integra, ubicado en la Carretera Federal 57 N° 22,101 (Carretera Querétaro – San Luis Potosí), Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui. Lo anterior derivado de las necesidades operativas del Parque, de contar con espacios destinados para actividades industriales, bajo la modalidad de Industrial Ligera (IL).

2. Mediante Escritura 21,827, de fecha de 05 de Julio de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Número 33 del Distrito Judicial de Querétaro, se llevó a cabo la protocolización del Deslinde Catastral, la Constitución del Régimen de propiedad en condominio horizontal y la disolución de copropiedad que otorgan la Sociedad Mercantil denominada "Microindustrial Integra", Sociedad Anónima de Capital Variable y el C. Gian Piero Lozano Giuseppini, respecto de la copropiedad de las unidades privativas que integran El condominio denominado "Microindustrial Integra", edificado en la fracción identificada como fracción 124-A, procedente de la subdivisión de la Parcela 124 Z-1, P ½, ubicada en la carretera Querétaro – San Luis Potosí, número oficial 22101, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, compuesto de unidades privativas, consistentes en 18 bodegas de almacenamiento, un área para local comercial, y 5 locales comerciales y/o de servicios, así como los bienes de propiedad privativa (cajones de estacionamiento), dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad con fecha 14 de agosto de 2014, bajo diversos folios inmobiliarios.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio ubicado en la Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro – San Luis Potosí) N° 22,101, Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) .

4. El predio en estudio, cuenta con frente a la carretera Federal 57 (Carretera Querétaro – San Luis Potosí), en su sentido norte – sur, sobre la cual se han establecido diversos tipo de actividades, tanto comerciales, como de servicios, así como de usos industriales en sus diferentes modalidades, toda vez que la vialidad que da frente al predio, corresponde a una vía de comunicación regional, que sirve de conexión entre la zona centro del país, con la zona norte del mismo, lo que ha permitido que se hayan establecido actividades diversas, y en donde adicionalmente y dada su cercanía con el Parque Industrial Querétaro, localizado al norte del sitio en estudio, se han establecido actividades complementarias y de apoyo al citado complejo industrial.

5. De acuerdo con la información presentada, el condominio denominado "Microindustrial Integra", corresponde a un desarrollo autorizado con 18 Bodegas, 5 locales comerciales y de servicios y un área para local comercial, autorizado en el año de 2013 en una fracción de la Parcela 124 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui con superficie de 19,972.03 m², siendo que de acuerdo con su proyecto y en lo que se refiere al uso que los promoventes pretenden dar a las construcciones desarrolladas en el sitio, manifiestan su intención de generar actividades con uso de suelo mixto, que incluya los usos de tipo comercial, servicios y de industria ligera, la cual solo se podría generar en las bodegas referidas, siendo que la industria Ligera considera actividades para Manufactura y almacenamiento que no generen contaminación, trepidación, ni generen transporte pesado de carga, no obstante los usos industriales para las bodegas solo podrán ser acordes con los que determine la tabla de compatibilidad de usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana, con respecto a la zonificación secundaria que le sea asignada, para lo cual será necesario que se especifique de manera individual el uso requerido para cada una de las bodegas, al momento en que se solicite el dictamen de uso de suelo industrial a establecer en dichas bodegas, conservando las bodegas la posibilidad de almacenamiento, haciendo notar que se deben conservar los patios o áreas de maniobras para carga y descarga, además de considerar el paso y estacionamiento para vehículos de bajo y mediano tonelaje

En lo que se refiere a los usos comerciales y de servicios, se conserva exclusivamente para los 5 locales y de servicios y el área comercial previamente autorizados en el régimen de propiedad en condominio, y con frente a la vialidad de acceso, los cuales a su vez no podrán ser para uso industrial.

6. En lo que se refiere a las actividades de tipo industrial, si bien se deben fomentar como factor principal de la generación de empleos, su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la disponibilidad de recursos de infraestructura así como contemplar vialidades de intercomunicación con su zona de influencia, para lo cual se requiere de la creación de un zona alternativa con superficies adecuadas a las necesidades de industria ligera y micro industria y a costos accesibles a su economía. De este modo se controlaría el establecimiento de micro industrias dentro de las áreas urbanas, que son focos de contaminación para la población.

7. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio se ubican las instalaciones de un parque comercial y microindustrial, en el que se localizan tanto bodegas como espacios destinados a locales comerciales y de servicios, contando para su acceso con una sección vial de transición para incorporación y desincorporación a las instalaciones del citado parque, adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se tiene que a los alrededores, se han establecido actividades habitacionales, comerciales, de servicios y en algunos puntos actividades de tipo industrial bajo la modalidad de industria ligera, que fomentan el crecimiento de la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso Comercial y Servicios (CS) a uso de Industria Ligera (IL), para las 18 bodegas ubicadas en el Condominio Microindustrial Integra, ubicado en la Carretera Federal 57 N° 22,101 (Carretera Querétaro – San Luis Potosí), Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, de así considerarlo el H. Ayuntamiento.**

Lo anterior al tratarse de un uso complementario a las actividades Comerciales y de Servicios instalados en la zona con lo cual se genera una unidad integral de usos y destinos que se han conformado en los alrededores, conservando el uso comercial y de servicios previamente autorizados para los 5 locales y de servicios y el área comercial previamente autorizados en el régimen de propiedad en condominio, así como el área de estacionamiento asignada para los mismos al frente del predio, los cuales a su vez no podrán ser para uso industrial, con lo cual se permite generar un crecimiento ordenado, que servirá de apoyo a la zona, dada su ubicación sobre una vialidad primaria regional con comunicación al norte con el Parque Industrial Querétaro y con superficie adecuada para el desarrollo de su proyecto, bajo un esquema de ordenamiento de la zona que pretende evitar que se genere una mezcla de actividades incompatibles de usos de suelo, que servirán de apoyo a en la creación de empleo a los habitantes de la zona, lo que es congruente con lo referido en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla en la estrategia general del eje 4, el generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto para los usos industriales específicos que se pretenda llevar a cabo en las bodegas, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, y demás que requiera para los usos industriales. Debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, y/o el documento emitido por la Comisión de Infraestructura del Estado de Querétaro, respecto la movilidad o impacto vial que se pudiese generar en el sitio por los usos industriales, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que le hayan sido indicadas, previo a solicitar cualquier trámite para obtención de las licencias de funcionamiento, ante las autoridades competentes.
- 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.

• Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya al uso o destino asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente a la fracción del predio referida, 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 del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo.

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

• Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

10. Mediante oficio SAY/DAI/1463/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. 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/5796/2018 de fecha 22 de agosto del 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para los predios ubicados en Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro - San Luis Potosí) número 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2018, en el Punto 4, 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 Industria Ligera para diversos predios ubicados en Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro - San Luis Potosí) número 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; 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, aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a los CC. Gian Piero Lozano Giuseppini y Gerardo Knochenhauer Luna; así como a las personas morales “Consorcio de Ingeniería Psi” S.A., “Microindustrial Integra” S.A. de C.V., Modides, S. C. de R. L. de C.V., Pletora S. R. L. , Yocost, S.A. de C.V., Pando Bienes Raíces, S.R.L de C.V. y “Corporativo Pando”, S.R.L de C.V. a través de sus representantes legales.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 VEINTINUEVE 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 25 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, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 51, Manzana 103-A, con clave catastral 14 01 001 16 041 036, 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 la C. Gabriela Zoraida Adame Chiquini, en la cual señala: *“solicito a Usted de la manera más atenta nos apoye con el aumento de densidad para el predio ubicado en Loma de San Juan No.82, Lote 51, Manzana 103-A, Loma Dorada, Delegación Villa Cayetano Rubio, con clave catastral 140100116041036, con la finalidad de construir 5 (cinco) departamentos habitacionales con altura de 12 metros, COS de 0.70 y CUS 2.40.”*; la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente **308/DAI/2018**.
5. A través de la escritura pública número 43,756, de fecha 10 de abril del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Guevara Rangel, notario adscrito a la notaría pública número 17 de la ciudad de Querétaro; se acredita la propiedad del inmueble en estudio; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00374166/003, con fecha 13 de agosto del año 2013.
6. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó a través del oficio SAY/DAI/1714/2018 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a la petición del interesado.
7. 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, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 51, Manzana 103-A, con clave catastral 14 01 001 16 041 036, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Gabriela Zoraida Adame Chiquini, solicita el incremento de densidad de población, para el predio ubicado en Loma de San Juan n° 82, Lote 51 Manzana 103-A, Fraccionamiento Loma Dorada; identificado con clave catastral 14 01 001 16 041 036, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo en el predio en estudio, una edificación de 12 metros de altura, para uso habitacional para construir cinco departamentos.

2. Mediante escritura pública número 43,756 de fecha 10 de abril de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 17, de la demarcación notarial de Querétaro, se otorga la adjudicación parcial de bienes por herencia en favor de la C. Gabriela Zoraida Adame Chiquini, y a través de la cual se acredita la propiedad del lote de terreno número 51, de la manzana 103-A, del Fraccionamiento Loma Dorada de la Ciudad de Querétaro. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00374166/0003 con fecha 13 de agosto de 2013.

Conforme a lo referido en la escritura señalada, el lote de terreno número 51, de la manzana 103-A, del Fraccionamiento Loma Dorada, cuenta con una superficie de 461.58 m².

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el lote de terreno número 51, de la manzana 103-A, del Fraccionamiento Loma Dorada, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Informe de Uso de Suelo IUS201714433 de fecha 06 de diciembre de 2017, en la que se señala que el predio se encuentra localizado en zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5), y señala que el predio es exclusivamente habitacional, y que debe respetar un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.40, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.20, así como una Altura Máxima de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 metros.

5. El Fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual en el citado instrumento de planeación urbana considera zonas con densidades de población de 50, 100 y 150 Hab./Ha, conservando una tipología de construcción similar donde en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial, estando ubicado en una zona que presenta una consolidación de construcciones para residencias unifamiliares en la mayor parte de sus lotes.

6. De acuerdo con la petición presentada, el promotor pretende desarrollar un proyecto plurifamiliar que considera una edificación para la construcción de cinco viviendas, para lo cual solicita se autorice el incremento de densidad de población de Habitacional asignado al predio de 50 Hab./Ha. (H0.5), por lo que considerando la superficie de 461.58 m² con que cuenta el predio se podría desarrollar solamente una vivienda, siendo que para la construcción de las 5 viviendas pretendidas, requiere de una densidad de población de 500 Hab./Ha. lo que representa un incremento de 4 viviendas adicionales a las permitidas por el instrumento de planeación urbana correspondiente.

7. La promotora presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, en el que se consideran los siguientes espacios:

- Planta baja: Área de estacionamiento con capacidad para 8 vehículos, vestíbulo, área de escaleras, área de elevador.
- Niveles 1 y 2: Área de escalera, elevador, dos viviendas por nivel que constan de sala, comedor, cocina, centro de lavado, tres recámaras y dos baños completos.
- Planta Roof Garden: Una vivienda que constan de sala, comedor, cocina, centro de lavado, tres recámaras y dos baños completos, terraza, área de amenidades, baños de servicio, área de instalaciones.

8. 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 San Juan, vialidad que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en condiciones regulares de conservación, dicha vialidad cuenta con circulación en ambos sentidos con arroyo vehicular de 8.00 metros, así mismo, al frente del predio se cuenta con banquetta de concreto en mal estado de conservación y guarnición de concreto, que se encuentra en regular estado de conservación, el predio actualmente se encuentra libre de construcción, contando con la presencia de vegetación ligera, además de contar el predio con pendiente ascendente en sentido poniente a oriente, no mayor a 20 grados de inclinación, así mismo se observa que el fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y servicio de recolección de basura, predominando en el fraccionamiento la vivienda de tipo unifamiliar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis, se pone a consideración del H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Habitacional con densidad de población de 500 Hab./Ha. (H5), para el predio ubicado en Loma de San Juan N° 82, correspondiente al Lote 51, Manzana 103-A, Fraccionamiento Loma Dorada; identificado con clave catastral 14 01 001 16 041 036 y superficie de 461.58 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y en caso de que el Ayuntamiento autorice el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público al frente del 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 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.
- Debe presentar previo a solicitar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, el cumplimiento a las condicionantes impuestas en el dictamen emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.
- 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrán con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar

autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 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.
- 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 ante la dependencia emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la pretensión solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

8. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a través del oficio SAY/DAI/1715/2018 a la Secretaría de Movilidad, sea emitida la opinión técnica correspondiente.

9. 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/6715/2018 de fecha 18 de septiembre de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 51, Manzana 103-A, con clave catastral 14 01 001 16 041 036, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

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

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 51, Manzana 103-A, con clave catastral 14 01 001 16 041 036, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al 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 de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y notifique a la C. Gabriela Zoraida Adame Chiquini.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISÉIS 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**

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 de 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 a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el Lote de Terreno identificado con el número 35 de la manzana 32, con clave catastral 140100116032035, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado en el Considerando que antecede, 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 interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el Lote de Terreno identificado con el número 35 de la manzana 32, con clave catastral 140100116032035, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 7 de junio del 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Ricardo Alegre Bojórquez, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2 para el Lote de Terreno identificado con el número 35 de la manzana 32, con clave catastral 140100116032035, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 190/DAI/2018.

10. El solicitante acredita la propiedad del predio, a través del siguiente Instrumento Público:

10.1 Escritura Pública número 30,300 (treinta mil trescientos) de fecha 22 de agosto de 2017, otorgada ante la fe de la Lic. Josefina Pérez Rojas, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 2 de esta Demarcación Notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 213320/6 del 1 de febrero de 2018.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1214/2018 del 25 de junio de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a través del similar SEDES/DDU/EVDU/1049/2018 de fecha 06 de agosto de 2018, a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico 135/2018, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el Lote de Terreno identificado con el número 35 de la manzana 32, con clave catastral 140100116032035, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“...**ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Ricardo Alegre Bojórquez solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), y Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.2 para el predio ubicado en la esquina de las calles Loma Cuesta China y Loma Pinal de Amoles s/n Fraccionamiento Vista Dorada; con superficie de 212.27m² e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con el fin de poder desarrollar un proyecto comercial y de oficinas, el cual comprende de un local comercial y cuatro áreas para oficinas.

2. Mediante escritura 30,300 de fecha 22 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe de la Lic. Josefina Pérez Rojas, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 02 de esta Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, se hace constar la propiedad del predio identificado como Lote 35 de la manzana 32 ubicado en Loma Cuesta China s/n Fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Ricardo Alegre Bojórquez, Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00213320/0006, de fecha de 01 de febrero de 2018.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como Lote 35 de la manzana 32 ubicado en Loma Cuesta China s/n Fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 212.27m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 16 032 035.

3. 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 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro

Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. Conforme a la normatividad del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) solo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto 40.00 m² de construcción en predios de hasta 160.00 m² de superficie y estén acompañados por vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, en base a lo cual y de conformidad con la tabla de compatibilidad de usos de suelo al considerar el uso de la totalidad del predio para el giro de oficinas y locales comerciales, el promotor requiere la modificación para un uso permitido en zonificaciones con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

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

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, lo que ha generado el desarrollo de la zona con actividades de baja y mediana intensidad mezcladas con vivienda, permitiendo la ocupación de vacíos urbanos, lotes sin desarrollar, que apoya la estrategia de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los distintos sectores que permiten un mayor dinamismo económico, esto de acuerdo con los planteamientos estratégicos que se establecen en los instrumentos de planeación urbana vigentes y aplicables en lotes del fraccionamiento Vista Dorada cercanos a dicha vialidad, que incluye el sitio en que se encuentra el lote en estudio.

6. Respecto a la petición del solicitante, pretende desarrollar el predio en estudio un proyecto para uso comercial y de servicios, el cual comprende de un local comercial y cuatro áreas destinadas para oficinas, el cual deberá dar cumplimiento a los requerimientos normativos y a lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, para lo cual presenta una propuesta del proyecto arquitectónico a desarrollar, el cual corresponde a una edificación a desarrollar en tres niveles a partir del nivel medio de banqueta, así como un nivel en sótano, considerando la comunicación a través de escaleras y un elevador y los siguientes espacios:

Planta Sótano: Área de estacionamiento con capacidad para 8 vehículos y área de servicios.

Primer nivel: Terraza, local comercial y área de servicios.

Segundo y tercer nivel: Dos oficinas por nivel, dos terrazas y área de servicios.

7. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación de Villa Cayetano Rubio, para los predios con uso de suelo Habitacional con Densidad de población de 200 Hab/Ha (H2), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.8, y una altura máxima de 3 niveles y/o su equivalente a 10.50 metros, siendo que para el desarrollo de su proyecto el promotor solicita se modifiquen los parámetros normativos asignados, que le permita un mayor aprovechamiento a la construcción, conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.8	+0.2
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.2	+1.4

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que debido a la geometría del predio, éste cuenta con colindancia con la calle denominada Loma Cuesta China y con la calle Loma Pinal de Amoles, vialidades que se desprenden a base de carpeta asfáltica en condiciones regulares de conservación, y cuentan con un solo sentido de circulación, así mismo, en ambos lados del predio se cuenta con banquetas y guarniciones construidas de concreto las cuales se encuentran en un estado regular de conservación. El predio actualmente no presenta construcción en su interior, únicamente con la presencia de vegetación a nivel de hierba abundante; 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 más cercana, se localiza a una distancia aproximada de 350 metros del predio sobre Avenida Constituyentes.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), y Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.2, para el predio ubicado en la esquina formada por las calles Loma Cuesta China y Loma Pinal de Amoles s/n Fraccionamiento Vista Dorada; con superficie de 212.27m² e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, por lo que en caso de ser autorizado lo solicitado, 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.
- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar 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 Municipal 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 promotor 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 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.
- 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 del cambio de uso de suelo y la modificación de la normatividad por zonificación solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación de la normatividad por zonificación solicitada.

- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el considerando 12 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 precepto legal antes invocado, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el Lote de Terreno identificado con el número 35 de la manzana 32, con clave catastral 140100116032035, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado dentro del considerando 12 del presente Acuerdo...”

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 14) 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 a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el Lote de Terreno identificado con el número 35 de la manzana 32, con clave catastral 140100116032035, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado 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 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 del estudio técnico citado en el Considerando 12 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.

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/o 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 notificación, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Dirección de Ingresos y 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. 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, hasta dar su Visto Bueno a dicho proyecto.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 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 ARTICULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 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, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 52, Manzana 103-A, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 -FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 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 10 de septiembre de 2018, la C. Gabriela Zoraida Adame Chiquini, solicita el Incremento de Densidad de Población, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.40 y altura máxima permitida a 12 metros, para el predio identificado como Lote 52, Manzana 103-A, fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **307/DAI/2018**.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 43,757 de fecha 10 de abril de 2013, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Guevara Rangel, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 17 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio bajo el Folio Real 374149/3 de fecha 11 de julio de 2013.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1718/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto; dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1401A/2018 remite la opinión técnica número 179A/18, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. **Gabriela Zoraida Adame Chiquini, solicita el incremento de densidad de población, para el predio ubicado en Loma de San Juan, identificado como Lote 52 Manzana 103-A, Fraccionamiento Loma Dorada; identificado con clave catastral 14 01 001 16 041 035, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo en el predio en estudio, una edificación de 12 metros de altura, para uso habitacional para construir cinco departamentos.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 52 de la manzana 103-A, del fraccionamiento Loma Dorada de la Ciudad de Querétaro, a favor de la C. Gabriela Zoraida Adame Chiquini, mediante escritura pública número 43,757 de fecha 10 de abril de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 17, de la Demarcación Notarial de Querétaro, Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el sello electrónico de registro inmobiliario 374149/3 de fecha 11 de julio de 2013.

Conforme a lo referido en la escritura señalada, el lote de terreno número 52, de la manzana 103-A, del Fraccionamiento Loma Dorada, cuenta con una superficie de 488.54 m².

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 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, se verificó que el lote de terreno número 52, de la manzana 103-A, del Fraccionamiento Loma Dorada, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. El Fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual en el citado instrumento de planeación urbana considera zonas con densidades de población de 50, 100 y 150 Hab./Ha, conservando una tipología de construcción similar donde en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial, estando ubicado en una zona que presenta una consolidación de construcciones para residencias unifamiliares en la mayor parte de sus lotes.

5. De acuerdo con la petición presentada, el promotor pretende desarrollar un proyecto plurifamiliar que considera una edificación para la construcción de cinco viviendas, para lo cual solicita se autorice el incremento de densidad de población de Habitacional asignado al predio de 50 Hab./Ha. (H0.5), por lo que considerando la superficie de 461.58 m² con que cuenta el predio se podría desarrollar solamente una vivienda, siendo que para la construcción de las 5 viviendas pretendidas, requiere de una densidad de población de 500 Hab./Ha. lo que representa un incremento de 4 viviendas adicionales a las permitidas por el instrumento de planeación urbana correspondiente.

6. La promotora presenta una propuesta de imágenes de fachadas del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, en el que se observa que se pretende llevar a cabo una edificación de tres niveles y un roof garden, sin que se presente información adicional de las características, espacios interiores y alcances de las viviendas que se pretenden llevar a cabo en el sitio, que permitan analizar el proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio.

7. 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 San Juan, vialidad que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en condiciones regulares de conservación, dicha vialidad cuenta con circulación en ambos sentidos con arroyo vehicular de 8.00 metros, así mismo, al frente del predio se cuenta con banqueta de concreto en mal estado de conservación y guarnición de concreto, que se encuentra en regular estado de conservación, el predio actualmente se encuentra libre de construcción, contando con la presencia de vegetación ligera, además de contar el predio con pendiente ascendente en sentido poniente a oriente, no mayor a 20 grados de inclinación, así mismo se observa que el fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y servicio de recolección de basura, predominando en el fraccionamiento la vivienda de tipo unifamiliar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis, se pone a consideración del H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Habitacional con densidad de población de 500 Hab./Ha. (H5), para el predio ubicado en Loma de San Juan, correspondiente al Lote 52, Manzana 103-A, Fraccionamiento Loma Dorada; identificado con clave catastral 14 01 001 16 041 035 y superficie de 488.54 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y en caso de que el Ayuntamiento autorice el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público al frente del 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 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.

- Debe presentar previo a solicitar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, el cumplimiento a las condicionantes impuestas en el dictamen emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.
 - 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.
 - Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrán con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
 - Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 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.
 - 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 ante la dependencia emisora del pase de caja correspondiente.
 - En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.
 - En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
 - Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la pretensión 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.”
7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6715/2018 de fecha 18 de septiembre de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.
8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 52, Manzana 103-A, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre del 2018, en el punto 4, apartado V, inciso 24, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en calle Loma de San Juan, Fraccionamiento Loma Dorada, identificado como Lote 52, Manzana 103-A, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la C. Gabriela Zoraida Adame Chiquini."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISÉIS 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**

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 octubre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para una fracción del predio identificado con clave catastral 14 05 065 55 232 079, ubicado en Ex Hacienda Ojo de Agua, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio.

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

5. Mediante escrito de fecha 9 de junio de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. José Rutilio Román Vargas Alvarado, solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Micro Industrial, para el predio identificado con clave catastral 1400506555232079, ubicado en Ex Hacienda Ojo de Agua, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el cual cuenta con una superficie de 70,000 m2.

Dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente 134/DAI/2016.

6. El solicitante acredita la propiedad del predio a través de la escritura pública 29,860 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la notaría pública número 15, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 27177/6 de fecha 17 de marzo del 2015.

7. Que según lo estipulado en el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante oficio SAY/DAI/1076/2016 de fecha 13 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada, respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

8. Asimismo, a través del oficio SAY/DAI/1077/2016 de fecha 13 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera su opinión técnica en relación a la solicitud presentada por el C. José Rutilio Román Vargas Alvarado.

9. Que en fecha 6 de octubre de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1412/2016 mediante el cual, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite la opinión técnica 182/16 de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Rutilio Román Vargas, Alvarado solicita el Cambio de Uso de Suelo a Uso micro industrial, para el predio rústico ubicado en Ex-Hacienda Ojo de Agua, con superficie de 70,000 m², e identificado con clave catastral 14 05 065 55 232 079, localizado en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor del C. José Rutilio Román Vargas Alvarado, mediante escritura número 29,860 de fecha 17 de diciembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público, Titular de la Notaría número 15 de la demarcación Notarial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Real 00027177 de fecha 17 de marzo de 2015.

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).

Complementario a lo anterior, el citado instrumento de planeación, considera al interior del predio el paso de escurrimientos naturales que corren transversalmente de oriente a poniente en la parte central del predio, lo que se debe considerar para la ejecución de cualquier proyecto urbano, debiendo presentar un estudio hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua o el organismo operador correspondiente, para determinar las obras de infraestructura que se deberán realizar para mitigar riesgos por inundaciones y se presente cumplimiento de medidas de mitigación que le sean señaladas, en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorice la modificación de uso de suelo solicitada.

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 entre dos Unidades de Gestión Ambiental (UGA), donde la UGA No. 37 denominada "Valle de Buenavista", considera para una fracción con superficie de 34,686.06 m², una Política de Aprovechamiento Sustentable, sobre la que el Uso Urbano es incompatible, por lo que para analizar su desarrollo con la actividad propuesta, previamente deberá obtener el cambio correspondiente al citado programa de ordenamiento ecológico, no obstante el resto del predio con superficie aproximada de 35,313.94 m², se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 12 denominada "Zona Urbana Rincón Ojo de Agua", la cual cuenta con una política urbana.

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, emite el memorándum DEM/080/2016, por medio del cual se señala lo siguiente:

- Respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el predio se localiza entre las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) N° 37 "Valle de Buenavista", que tiene política de Aprovechamiento Sustentable (para una superficie de 34,686.06 m²), en donde el uso urbano, es incompatible, mientras que el resto del predio, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 12, "Zona Urbana Rincón Ojo de Agua", con política urbana.
- El procedimiento a seguir para modificar el POEL, viene descrito en el capítulo VIII sobre la modificación del Programa y Capítulo IX del estudio técnico justificativo del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, que viene publicado en la Gaceta Municipal N° 61, Tomo I de fecha 16 de junio de 2015.

Es importante mencionar que dentro de los lineamientos de la UGA 37, se considera el promover el desarrollo agrícola sustentable en el 100 % de la UGA. Tecnificar la agricultura de riego, controlar la erosión y establecer prácticas agrícolas de bajo impacto, para incrementar la rentabilidad de la actividad productiva y posibilitar las condiciones ecosistémicas que aporten servicios ambientales, mientras que en la UGA 12, considera el de propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles para amortiguar los conflictos e impactos ambientales de acuerdo al crecimiento natural de la población, sus aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo y a los instrumentos de planeación urbana vigentes en el Municipio, lo cual corresponde con el uso de suelo Urbano (UR) compatible.

6. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar, el promotor presenta el esquema de un desarrollo inmobiliario que considera la creación de 48 lotes, con superficies promedio de 1,000.00 m², con conexión a través de vialidades internas, sin considerar el área que se destinaría para equipamiento urbano, por lo que se podría desarrollar como fraccionamiento o como un condominio, haciendo notar que en su colindancia norte colinda en toda su trayectoria con un arroyo natural, debido a lo cual será necesario que se presenten las restricciones por derecho de vía a considerar.

En lo que se refiere a la tipología de industria a establecer en el sitio que permita conocer el alcance de las actividades específicas a establecer para su regulación, se hace notar que la microindustria considera actividades de vinculación tecnológica tendientes a dar servicio al sector industrial de los parques industriales que existan en la zona, y así mismo la industria ligera corresponde a manufactura y almacenamiento que no generen contaminación, trepidación, ni generen transporte pesado de carga, con proyectos que consideran patios de maniobras para carga y descarga, además de estacionamiento para vehículos de bajo tonelaje, por lo que su establecimiento debe ser regulado y ordenado en función de la disponibilidad de recursos de infraestructura así como contemplar vialidades de intercomunicación con su zona de influencia, debiendo controlar su establecimiento al ubicarse en una zona prevista para su desarrollo con usos urbanos habitacionales, a fin de que no se convierta en un foco de contaminación para la población, para lo cual debe contar con las autorizaciones en materia ambiental y vial que emitan las dependencias correspondientes.

7. El predio en estudio se localiza al sur de la comunidad de Rincón de Ojo de Agua a una distancia aproximada de 600 metros, con acceso al sur a través de un camino que comunica con la Comunidad de Rincón de Ojo de Agua, misma que se conecta a una distancia aproximada de 170 metros con la carretera Federal 57, colindante a su vez con predios que cuentan con uso de suelo habitacional,

mismo que se encuentran sin desarrollar, por lo que el promotor debe garantizar que la vialidad que da acceso al predio, cuenta el reconocimiento oficial como vía pública debidamente reconocida por el municipio.

Por lo anterior al ubicarse en una zona sin desarrollar, el promotor debe garantizar la dotación a su costa de los servicios de infraestructura en el sitio para el uso adecuado de su actividad, para lo cual el promotor presenta oficio 2188/2015, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, relativo al presupuesto de obra, para la dotación del servicio, contemplando las medidas de seguridad o recomendaciones que le indique la Unidad de Protección Civil del Municipio, así como las restricciones por el manejo o separación de residuos industriales no peligrosos producidos, con el objeto de evitar que se mezclen con otros emanados de los propios procesos de producción, o de otras actividades propias de los procesos de producción diferentes. Así mismo para las actividades industriales a establecer se debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, derivado de los materiales utilizados en los procesos que se pretendan llevar a cabo.

8. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con barda al frente del mismo, con acceso a través del camino que comunica la Carretera Federal 57 con la Comunidad de Rincón de Ojo de Agua, observando una traza vial al interior del predio de acuerdo a su esquema, con arroyo vehicular a base de carpeta asfáltica y guarniciones de concreto en algunas secciones sin banquetas, con tendido de red de electrificación con postes de concreto. Se hace notar que se observan encharcamientos derivados de la cercanía de un arroyo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Industria Ligera (IL), únicamente para una fracción con superficie de 35,313.94 m², del terreno identificado con la clave catastral 14 05 065 55 232 079, denominado Ex-Hacienda. Ojo de Agua, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jauregui localizada en la parte sur del predio, debiendo conservar el uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), el resto de terreno, con superficie de 34,686.06 m², ubicada dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) N° 37 "Valle de Buenavista", la cual cuenta con una política de Aprovechamiento Sustentable, sobre la que el uso industrial solicitado es incompatible,**

Lo anterior al contar con superficie adecuada para la actividad propuesta y cercanía con una vialidad de carácter regional, carretera Federal 57, que permitirá contar con un área de industria ligera ordenada (evitando la mezcla incompatible de usos de suelo), con lo que formará una unidad ligada en infraestructura, equipamiento y comunicaciones conformando una estructura urbana definida, propiciando la consolidación y ocupación de vacíos urbanos, siempre y cuando las actividades industriales a establecer no generen alteraciones a las actividades urbanas a fin de propiciar un ordenamiento urbano, con lo que se fomenta un crecimiento de manera controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado y dada la ubicación de la fracción del predio con superficie de 35,313.94 m², de acuerdo con lo señalado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 12, "Zona Urbana Rincón Ojo de Agua", con política urbana, por lo que es susceptible de modificación del uso de suelo, lo que aunado a lo anterior contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo para la fracción referida, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo de la fracción referida, el promotor deberá 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 a la citada fracción.
- Previo a obtener las licencias correspondientes, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, debiendo considerar el escurrimiento pluvial que atraviesa al predio en sentido oriente - poniente, localizado en la parte central del terreno 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,.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto. debiendo señalar de manera específica la

ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- 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.
- 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.

- 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya al uso o destino asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente a la fracción del predio referida, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

10. Que mediante los oficios SAY/DAI/137/2017 y SAY/DAI/1973/2017 de fechas 25 de enero y 25 de septiembre de 2017, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento hizo del conocimiento del solicitante lo informado por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, a efecto de que hiciera del conocimiento de dicha Dependencia si es de su interés continuar con el trámite de cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, solo por lo que ve a la superficie de 35,313.94 m², derivado de que el resto del predio se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 37 “Valle de Buena Vista”, la cual cuenta con una política de Aprovechamiento Sustentable, que resulta incompatible con lo solicitado.

11. Que en fecha 28 de Septiembre de 2017, mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, el C. José Rutilio Román Vargas Alvarado informa que es de su interés continuar con el trámite de cambio de uso de suelo a Industria Ligera, para la superficie correspondiente a 35,313.94 m², del predio ubicado en Ex Hacienda Ojo de Agua, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica citada 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/7495/2017 de fecha 17 de octubre de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para una fracción con superficie de 35,313.94 m2, del predio identificado con la clave catastral 14 05 065 55 232 079, ubicado en Ex Hacienda Ojo de Agua, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; lo anterior toda vez que se cuenta con la superficie adecuada para la actividad propuesta, y dada su cercanía con una vialidad de carácter regional, como lo es la Carretera Federal 57, además de que propiciara la ocupación y consolidación de vacíos urbanos.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre del 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 17, del Orden del Día, por Mayoría de Votos con Catorce a favor y Uno en contra, de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para una fracción del predio identificado con clave catastral 14 05 065 55 232 079, ubicado en Ex Hacienda Ojo de Agua, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; lo anterior de conformidad con la opinión técnica citada dentro del considerando 9 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 182/16 citada en el Considerando 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al 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.

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

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

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 mismo.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al ciudadano José Rutilio Román Vargas Alvarado.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE OCTUBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

MAESTRO EN DERECHO 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 15 quince de enero del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, para la aplicación de giros autorizados, dentro de la zonificación Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), respecto del predio ubicado en calle Circuito Jardín, Núm. 9, Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Cambio de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento, por la persona moral denominada ECGRAL, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal José Luis Marzano Almeida, mediante la cual solicita lo siguiente: *“cambio de uso de suelo del predio ubicado en Circuito Jardín # 9, Fracc. Álamos 3ª. Sección Municipio de Querétaro, con clave catastral 1401001120117001 y una superficie de 466.97 m2. Actualmente el predio tiene uso comercial, específicamente una Tienda de Conveniencia con venta de Abarrotes, y nos interesa realizar el cambio a una Tienda de Conveniencia con venta de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado”*; la secretaría del Ayuntamiento radico el expediente 274/DAI/2017.
6. La solicitante acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:
 - 6.1. Escritura pública número 58,090 de fecha 14 de noviembre de 1991, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público de la Notaría Pública número 74 del entonces Distrito Federal, a través de la cual se formaliza la constitución de la persona moral denominada ECGRAL, S.A. de C.V.
 - 6.2. Escritura pública número 26,891 de fecha 23 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Jorge A.D. Hernández Arias, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 152 del entonces Distrito Federal; a través de la cual se otorga poder a favor de José Luis Marzano Almeida, y
 - 6.3. Escritura pública número 52,393 de fecha 6 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Perez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 31 de esta demarcación notarial; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 449923/4; a través de la cual se acredita la propiedad del predio.
7. Mediante el oficio SAY/DAI/2279/2017 de fecha 30 de octubre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió la petición de referencia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a fin de que ésta, emitiera la opinión técnica relativa a lo solicitado, Dependencia que a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0893/2018 de fecha 22 de junio de 2018, remitió la opinión técnica 110/18, misma que se cita a continuación:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Luis Marzano Almeida; Representante Legal de ECGRAL, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Circuito Jardín N°9, fraccionamiento Álamos 3ª Sección Tercera Sección, en la delegación municipal Centro Histórico de esta ciudad.

Lo anterior con la finalidad de regularizar el funcionamiento de una tienda de conveniencia con ventas de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado en el predio.

2. Mediante escritura 58,090 de fecha 14 de noviembre de 1991, ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario 74 del Distrito Federal, se formaliza la Constitución de la Sociedad Anónima Mexicana Mercantil denominada "ECGRAL, Sociedad Anónima de Capital Variable, escritura inscrita en el Registro Público de La Propiedad en el Folio Mercantil 155756 de fecha 13 de marzo de 1992.
3. Por medio de la escritura 26,891, de fecha 23 de junio de 2011, documento pasado ante la fe del Licenciado Jorge A.D. Hernández Arias, Titular de la Notaría Pública número 152 del Distrito Federal, se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y el Poder General para actos de Administración que otorga ECGRAL Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo identificada como La Otorgante, representada por el señor Graciano María Juan Guichard Michel en favor del señor José Luis Marzano Almeida.
4. Se acredita la propiedad del inmueble resultante de la fusión de los lotes 1 y 2 de la manzana 210, ubicados en Sección Jardín del fraccionamiento Álamos, mediante escritura 52,393 de fecha 6 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de La Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública número 31 de la ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 449922/004 de fecha 9 de mayo de 2014.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el inmueble resultante de la fusión de los lotes 1 y 2 de la manzana 210, ubicado en Circuito Jardín N° 9 Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, cuenta con una superficie de 466.97 m².

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha. y Servicios (H2S).
6. El fraccionamiento Álamos 3ª sección corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial, diseñado para el establecimiento de lotes unifamiliares, predominando al interior del fraccionamiento usos habitacionales en donde se han desarrollado viviendas unifamiliares de tipo residencial medio a medio alto, sin embargo sobre las vialidades primarias urbanas que lo circundan como el Boulevard Bernardo Quintana y la Avenida Industrialización se han establecido construcciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios de baja y mediana intensidad, lo que ha influido para que sobre las calles locales se genere el estacionamiento de vehículos que asisten a los establecimientos existentes sobre las citadas vialidades, provocando molestia en los habitantes del fraccionamiento, en base a lo cual en coordinación con los colonos se elaboró una norma técnica para el fraccionamiento, misma que tiene como propósito el de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos no compatibles con la vivienda, donde las construcciones guarden una tipología homogénea y acorde con la zona, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales en los lotes ubicados al interior del fraccionamiento limitando los giros que se establecen en su periferia, la cual en virtud de su naturaleza al formar parte del Plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, otorga derechos y obligaciones a los particulares.
7. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de suelo DUF201709212 de fecha 3 de agosto de 2017, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab/Ha. (H2) sobre vialidad primaria con zonificación (H2S), por lo que una vez analizada su petición y con base a la norma técnica complementaria del fraccionamiento Álamos 3ª Sección, en la que se establecen los giros comerciales y de servicio permitidos en el interior del fraccionamiento, misma que fue autorizada junto con los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, en virtud de lo anterior, el uso pretendido se considera prohibido, por lo que se dictamina no factible la modificación de dictamen de uso de suelo DUS201702334 de fecha 14 de marzo de 2017 para ubicar un local comercial (tienda de conveniencia con venta de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado).
8. De acuerdo a la petición del promotor, hace mención que debido a que en el predio en estudio se encuentra en operación una tienda de conveniencia, en la que como parte de los productos de comercialización de tipo básico se cuenta con la venta de bebidas con alcohol en envase cerrado, lo que es permitido en predios con zonificación secundaria Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), de acuerdo a la Tabla de compatibilidades de usos de suelo del citado instrumento de planeación, sin embargo al formar parte el predio en estudio del fraccionamiento Álamos 3ª Sección, en el que aplica la Norma técnica referida del fraccionamiento y en la que se considera como prohibido la venta de alcohol en establecimientos comerciales, para su regularización requiere que al predio le sea eliminada dicha restricción, lo que no exime al promotor de obtener una evaluación sobre el impacto social que su actividad genera en el sitio, ya que de ser negativa, no sería viable la venta de alcohol en el predio.
9. En visita de inspección a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta actualmente con construcción en su interior, con un diseño que corresponde a un local comercial en que se encuentran las instalaciones de una

tienda de conveniencia, con suficiencia de estacionamiento al interior del predio de acuerdo a su uso, lo que permite que no se afecte la vitalidad urbana al interior del fraccionamiento, ubicando al predio en la esquina formada por el Circuito Jardín y la calle Enredadera, siendo que la vialidad denominada Circuito Jardín, corresponde a una vialidad primaria urbana con conexión hacia la Prolongación Corregidora al sur y con el Boulevard Bernardo Quintana al Noreste, integrada a una zona de uso Comercial y de Servicios lo que le da un carácter apto para el uso comercial, derivado de lo cual en lotes colindantes se han establecido comercios con actividades de mediano impacto.

La vialidad de acceso en que se ubica es de pavimento y banquetas de concreto, así como servicios de infraestructura vial y urbana que le permiten un adecuado funcionamiento del establecimiento.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, y de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera **Viable la modificación a la Norma Técnica del fraccionamiento Álamos 3ª Sección para la aplicación de giros autorizados en la Tabla de compatibilidades de usos de suelo permitidos para la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Centro Histórico**, para el predio ubicados en Circuito Jardín N° 9; conformado por la fusión de los lotes 1 y 2 de la manzana 210, del fraccionamiento Álamos 3ª Sección, y en caso de que se otorgue la autorización, 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 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.
- Lo anterior permitirá al promotor solicitar el dictamen de uso de suelo para incluir la venta de bebidas alcohólicas en la tienda de conveniencia existente, la cual está sujeta a obtener la anuencia de los colonos en la encuesta ciudadana que se levante para dicho uso, y a lo que señale la autoridad correspondiente para su autorización.
- 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.
- 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 petición de referencia.
- 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..."

8. Asimismo la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/2280/2017 de fecha 30 de octubre de 2017, remitió la petición de referencia a la Secretaría de Movilidad a efecto de que emitiera su Estudio Técnico en relación a lo solicitado.

9. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/0009/2019 de fecha 8 de enero de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, para la aplicación de giros

autorizados, dentro de la zonificación Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), respecto del predio ubicado en calle Circuito Jardín, Núm. 9, Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, Delegación Municipal Centro Histórico.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de enero de 2019, en el Punto 6, Apartado VII, Inciso 15 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, para la aplicación de giros autorizados, dentro de la zonificación Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), respecto del predio ubicado en calle Circuito Jardín, Núm. 9, Fraccionamiento Álamos 3ª Sección, Delegación Municipal Centro Histórico; Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 7 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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.

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 en el presente instrumento y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento; asimismo en caso de que surja alguna duda y/o aclaración respecto de lo planteado dentro de la opinión técnica que integra el presente Acuerdo, ésta, debe ser resuelta por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII de 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, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique a la Persona moral denominada ECGRAL, 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 16 DIECISÉIS DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**MAESTRO EN DERECHO 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 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en calle Microindustriales número 302, colonia Microindustriales, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, 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 24 de octubre de 2017 el C. Miguel Ángel García Hernández, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Industria Ligera a Industria Pesada para el predio ubicado en calle Microindustriales número 302, fraccionamiento Microindustriales, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **293/DAI/2017**.
5. Se acredita la propiedad del predio en estudio mediante Escritura Pública número 36,537 de fecha 20 de abril de 1995, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10, de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real número 26498/1 de fecha 04 de enero de 1996.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2274/2017 de fecha 30 de octubre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1460/2017 de fecha 13 de noviembre de 2017 remitió la opinión con número de folio 251/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. Miguel Ángel García Hernández solicita el Cambio de Uso de Suelo de Industria Ligera (IL) a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en calle Microindustriales No. 302, Asentamiento denominado Microindustriales de San José El Alto, ubicado en el predio identificado como Fracción IV Ex Hacienda de San José El Alto; conocido como Mesa Grande o Fracción Ex-Hda. San José El Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 01 004 001 con superficie de 10,000.00 m², perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de un negocio destinado a la producción de concreto.

2. Mediante escritura número 36,537, de fecha 20 de abril de 1995, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro se acredita la propiedad del predio que formó parte de la fracción IV, del predio denominado San José El Alto, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00026498/0001, de fecha 19 de enero de 1996.

De conformidad con la escritura de propiedad referida, el predio rústico que formó parte de la Fracción IV del predio denominado San José el Alto, cuenta con una superficie de 10,000.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 101 01 004 001.

3. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre 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 009/0002, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Industria Ligera (IL).

4. De conformidad con lo referido en el antecedente anterior, con fecha 17 de octubre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Viabilidad de uso de Suelo IUS201712542, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Industria Ligera, por lo que analizada su petición y en base a la tabla de uso de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable la modificación al Dictamen de uso de suelo DUS201709866 de fecha 07 de agosto de 2017 para ubicar una planta de concreto.

5. El Asentamiento Humano denominado "Microindustriales de San José el Alto", se localiza al Norte de la Ciudad de Querétaro, conformado por lotes generados al interior del predio identificado como Fracción IV ExHacienda de San José el Alto; conocido como Mesa Grande o Fracción ExHda. San José el Alto, y la generación de vialidades internas que se incorporan a través de la Carretera a Chichimequillas, y el cual está destinado para uso Industrial, bajo la modalidad de Industria Ligera, colindando al norte y poniente con las instalaciones del Centro de Readaptación Social (CERESO) en sus modalidades varonil y femenil, así como el Centro Tutelar para menores infractores, el Rastro municipal, oficinas de los Juzgados civiles, instalando en los predios talleres microindustriales, fabricación de materiales diversos a los que se han integrado actividades agroindustriales, bodegas de almacenamiento y comercio.

6. Se hace notar que con fecha 5 de mayo de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizó el reconocimiento jurídico como vialidad de las vialidades del asentamiento denominado "Microindustriales de San José El Alto", ubicado en el predio identificado como fracción IV Ex Hacienda de San José El Alto; conocido como Mesa grande o fracción Ex – Hda. San José El Alto, sujeto a la introducción por parte de los propietarios de las obras de urbanización y de servicios complementarios que requieran para sus actividades, tales como banquetas, pavimentos, alumbrado público y dotación de servicios de infraestructura.

7. De acuerdo a la petición del promotor se pretende instalar una concretera, con el objeto de dar cobertura del servicio principalmente a los desarrollos de la zona, al tratarse de una actividad de apoyo a la construcción, para lo cual requiere de la modificación de uso de suelo a industria pesada, presentando una planta general del proyecto a desarrollar para la elaboración de concreto, que incluye un área de oficinas con almacén, área de baños y vestidores, área de almacenamiento de agregados, patio de maniobras central con la instalación de los silos para elaboración de concreto y cajones de estacionamiento de vehículos particulares y de carga para el concreto, el cual deberá dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad necesaria para el proyecto a ubicar.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio se da a través de una vialidad recientemente habilitada en su cuerpo norte con arroyo vehicular a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buenas condiciones, sin embargo falta la habilitación del cuerpo sur que le dará acceso al predio, no observándose al interior del terreno la existencia de servicios, no obstante se observa que al frente del predio se cuenta con tendido de red eléctrica en postería de concreto, así mismo en los alrededores, se han establecido actividades industriales y micro industriales en los alrededores.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Industria Ligera (IL) a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en calle Microindustriales No. 302, Asentamiento Microindustriales de San José El Alto, ubicado en el predio identificado como Fracción IV Ex Hacienda de San José El Alto; conocido como Mesa Grande o Fracción Ex-Hda. San José El Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 01 004 001 con superficie de 10,000.00 m², perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior con el objeto de llevar a cabo la instalación de producción de concreto, siempre que el H. Ayuntamiento lo considere viable.

Lo anterior al contar el predio con superficie y ubicación adecuadas para la actividad propuesta, en un sitio en el que se han conformado usos industriales heterogéneos, con conexión a través de la carretera a Chichimequillas, por lo que no se modifican las características del sitio ni el tipo de actividades, mediante una actividad de apoyo a la construcción, sin conexión con zonas habitacionales lo que garantiza el control del establecimiento de industria a fin de que no se afecte la habitabilidad en las áreas urbanas, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de predios que se ubican en zonas industriales, con lo que se apoyará a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, se debe condicionar a lo siguiente:

- 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 garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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 pública.
- Presentar ante la Ventanilla única, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, debiendo presentar evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Debe el propietario del predio llevar a cabo la habilitación de obras de urbanización faltantes al frente al predio en estudio, dotándolo de infraestructura y servicios conforme al proyecto que le sea autorizado por la autoridad correspondiente, en donde los gastos que se generen por el desarrollo, correrán a cargo del propietario 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.
- 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, para la regularización de la edificación y obtención de autorización de los establecimientos de la plaza, 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- 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 para la realización de la obra en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, debiendo suspender las obras hasta en tanto cuente con la licencia correspondiente, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano

de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado la Modificación de la Normatividad.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo de Industria Ligera (IL) a Industria Pesada (IP), para el predio ubicado en calle Microindustriales No. 302, Asentamiento Microindustriales de San José El Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 01 004 001 con superficie de 10,000.00 m², perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:
 - Por la autorización de cambio de uso de suelo, se debe pagar la cantidad de \$ 68,265.00.
 - Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de caja correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del 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...”

7. Mediante oficio SAY/DAI/2275/2017 de fecha 30 de octubre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en calle Microindustriales número 302, fraccionamiento Microindustriales, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1672/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en calle Microindustriales número 302, fraccionamiento Microindustriales, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada para el predio ubicado en calle Microindustriales número 302, colonia Microindustriales, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

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 que genere la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de de \$ 68,265.00 (Sesenta y ocho mil, doscientos sesenta y cinco pesos 00/100 M.N), por concepto de Cambio de uso de suelo, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6, 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 a la 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 hábiles contados a partir de su notificación del presente.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez y notifique a C. Miguel Ángel García Hernández...”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 21 de agosto del 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 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 del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. La modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de cambios en ésta, de acuerdo a previsto por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.

4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 08 de marzo del 2018, el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal de Valores Asistenciales S.A de C.V., propietario del predio ubicado en parcela 47 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica del Municipio de Querétaro, con superficie de 10,700.73 m2 y clave catastral 14 01 001 41 172 003, hace una aclaración respecto a su solicitud donde indica: *“La solicitud realizada por mi representada, es para obtener la autorización para incremento en la Altura Máxima Permitida por la normatividad por zonificación en la delegación...”*

Ahora bien por lo que ve al proyecto de mi representada amerita una altura de 85 metros y 21 niveles, así como un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.75...”; radicándose el expediente **259/DAI/2017**.

5. Se acredita la propiedad del predio, así como la Representación Legal, a través de los siguientes instrumentos públicos:

5.1. Mediante escritura pública de número 24,943 de fecha 09 de enero de 2013 pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría 32, se hace constar la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la Persona Moral Denominada “Valores Asistenciales” S.A. de C.V.

5.2. Mediante escritura pública de número 24,380 de fecha 13 de junio de 2007 pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Resendiz, Notario Público Titular de la Notaría 20, se acredita la propiedad de la parcela número 47 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica.

5.3. Mediante la escritura pública número 32,287 de fecha 07 de agosto de 2015 pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular a la notaría pública número 32 de esta ciudad, se acredita la personalidad de los CC. José Guadalupe Ramírez y Araceli Rodríguez Arzate, dándole facultades de pleitos y cobranzas así como para actos de dominio sobre la persona moral denominada “Valore Asistenciales” S.A. de C.V.

5.4. A través de la escritura pública número 25,355, de fecha 5 de marzo del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, titular de la notaría 32 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza la subdivisión de la parcela 47 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica.

6. Mediante oficio SAY/DAI/2266/2017, de fecha 31 de octubre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

7. 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 del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria de Ayuntamiento, el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen en su carácter de representante legal de “Valores Asistenciales S.A. de C.V.”, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para que se autorice el Incremento de Altura Máxima de construcción Permitida a 85 metros de altura y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.75, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P/1 del Ejido Jurica, identificado con clave catastral 14 01 001 41 172 003 y superficie de 10,700.83 M2, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior toda vez que el promovente manifiesta su interés en desarrollar una plaza comercial y dos torres de 21 niveles cada una.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 47 Z-1 P/1 del Ejido Jurica, a favor de Valores Asistenciales S.A. de C.V., mediante escritura 24,380, de fecha 13 de junio 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría número 20 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento que no presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, previo a su presentación ante el H. Ayuntamiento para su valoración.

De acuerdo a los datos emitidos en la escritura de propiedad, la parcela 47 Z-1 P/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 3-23-73.41 Hectáreas.

3. Con fecha 9 de enero de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201200898, por medio de la cual se autoriza subdividir la Parcela 47 Z-1 P/1 del Ejido Jurica, en 4 fracciones quedando, de las cuales es motivo de la presente opinión técnica, la fracción 1 que cuenta con una superficie de 10,700.838 m2.

4. Posteriormente con fecha 23 de marzo de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201200898, por medio de la cual se autoriza la subdivisión de la fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P/1 del Ejido Jurica en tres fracciones, de las cuales las fracciones 2 y 3 con superficies de 183.628 m2 y 487.070 m2, respectivamente, están condicionadas a ser transmitidas para su incorporación al esquema vial existente, restando una superficie de 10,030.140 m2, para llevar a cabo el proyecto que pretende desarrollar el promovente.

5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 007/0002, indica que la fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P/1 del Ejido Jurica, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) sobre corredor Urbano, para una fracción con superficie de 10,030.140 m2, y el resto de la superficie de la fracción 1, forma parte de la infraestructura vial de la zona, (Anillo Vial II Fray Junípero Serra).

6. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201408387 de fecha 13 de noviembre de 2014, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicio (CS), sobre Corredor Urbano (CoU), adicionalmente se señala que analizada su petición, y al estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local comercial.

7. El predio en estudio se localiza al norte de la Ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, contando con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, sobre la que se han establecido de manera gradual actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al servir como una vía de enlace entre la zona norte de la ciudad, la zona

oriente y sur, ubicándose el área en estudio en una zona en donde se llevan a cabo proyectos heterogéneos de mediana y alta intensidad, a la cual se va dotando de servicios de infraestructura, y generando cobertura de infraestructura a medida que se ejecutan proyectos en los alrededores.

Cabe destacar que al sur del predio, a una distancia no mayor a 50 metros, se localiza un cuerpo de agua (Bordo Azteca), al cual confluyen escurrimientos pluviales de la zona provenientes del norte y oriente de la ciudad, donde si bien el cuerpo de agua no se ubica al interior del predio, dada su cercanía con el mismo y al ubicarse en el área de crecimiento del mismo, no exime al promotor de presentar los estudios hidráulicos, hidrológicos y geotécnicos requeridos por las dependencias correspondientes con la finalidad de verificar y observar las restricciones y en su caso obras de infraestructura requeridas con el propósito de canalizar el escurrimiento pluvial referido y se lleven a cabo las obras necesarias a fin de prevenir cualquier tipo de riesgo en el sitio y sus alrededores.

8. Respecto al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el solicitante manifiesta el interés de llevar a cabo en el sitio, un proyecto que considera una plaza comercial y dos edificaciones de 18 niveles, y manifiesta en su escrito que se contará con dos niveles de estacionamiento en subterráneo, posteriormente ingresa un oficio en alcance a su propuesta inicial, en donde señala que se pretende contar con una altura de 85 metros y/o 21 niveles, para lo cual presenta alzados del proyecto que pretende desarrollar en donde se observa que el proyecto considera 2 niveles para actividades comerciales y el resto el desarrollo de dos edificaciones verticales que consideran los 21 niveles.

9. Respecto a la modificación de los parámetros normativos requeridos para el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, se tiene lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimientos Del Proyecto	Diferencia
Altura Máxima (Metros)	21 metros (6 niveles)	85 (21 niveles)	+64 (15 niveles)
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	3.75	+0.15

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

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio se encuentra libre de construcciones a su interior, contando únicamente con vegetación a nivel de pastizales y algunos árboles de gran tamaño localizados en la colindancia sur del predio, mismos que deben ser considerados en su proyecto, así mismo en la colindancia oriente, en sentido norte a sur, corre un tendido de red eléctrica, por lo que se cuenta con postería de concreto en su interior, adicionalmente se tiene que una superficie del predio ubicada al oriente, forma parte de la estructura vial de la zona y a través de la cual se da frente al predio en estudio, mismo que se encuentra por debajo del nivel de las vialidades del sitio, las cuales se desarrollan a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y rodamiento, no observando la existencia de red hidráulica y/o sanitaria en el sitio, no obstante que en los alrededores se han llevado a cabo edificaciones de características similares a la que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera Viable la modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al incremento en la altura máxima permitida a 85 metros de altura y 21 niveles y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.75, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 47 Z- 1 P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 10,700.83 m2 y clave catastral 14 01 001 41 172 003; delegación municipal Epigmenio González, para llevar a cabo una plaza comercial y dos edificaciones en el sitio, por lo que en caso de que el Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario se de cumplimiento a lo siguiente:

- 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 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 la fracción de la parcela en estudio, 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 o la propietaria de la Parcela.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible 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, debiendo considerar que al sur del predio, se ubica un cuerpo de agua, correspondiente al bordo Azteca para lo cual se debe respetar las restricciones de construcción que le sean señaladas por las dependencias correspondientes, para lo cual no podrá obtener licencia de construcción alguna, hasta en tanto no sea presentado el documento emitido por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, respecto al cumplimiento a las medidas de mitigación y restricciones de construcción así como el dictamen de validación respecto al proyecto a desarrollar.
- 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.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para la regularización de su proyecto, conforme 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, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente y debiendo realizar los pagos correspondientes conforme a la Ley de ingresos Vigente al momento de llevar a cabo los trámites. Respetando lo señalado en el Artículo 81 de dicho reglamento, 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 deben contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles

- 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 que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Debe 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses. A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, 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 a la Normatividad por Zonificación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

8. Mediante oficio SAY/DAI/2267/2017, de fecha 31 de octubre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el Considerando 6, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5662/2018 de fecha 15 de septiembre 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.”

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.”

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 29, 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 del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 47 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

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

TERCERO.- El promotor 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 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 determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la 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 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada “Valores Asistenciales” 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, dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que Se Autoriza la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 0.29, así como una altura máxima de construcción permitida a 60 metros de altura, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y Boulevard Puerta Norte, fracción 2 de la Ex Hacienda La Solana, identificado con clave catastral 14 03 085 01 030 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

“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, para el proyecto que se pretende desarrollar en el Lote de terreno denominado como Fracción 2, ubicado en la Ex Hacienda La Solana, identificado con la Clave Catastral 14 03 085 01 030 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
8. El 16 de febrero y 08 de marzo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por la C. Paulina García Galván, Representante Legal de la sociedad mercantil “INVER3 PUERTA NORTE” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante el cual solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretende

desarrollar en el Lote de terreno denominado como Fracción 2, ubicado en la Ex Hacienda La Solana, identificado con la Clave Catastral 14 03 085 01 030 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; radicándose el expediente 055/DAI/2018.

9. Se acredita la propiedad del predio, así como la Representación Legal, través de los siguientes instrumentos públicos:

9.1 Escritura pública número 12,601, de fecha 15 de junio de 2015, pasada ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 28 en el Estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Compra-venta del predio en cuestión.

9.2 Escritura Pública número 32,447, de fecha 28 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario titular de la Notaría Pública No. 32, en el Estado de Querétaro, consistente en la Constitución de la sociedad mercantil "INVER3 PUERTA NORTE" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

10. Mediante el oficio SAY/DAI/586/2018 del 16 de abril del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/587/2018, del 09 de abril del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa a la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el proyecto que se pretende desarrollar en el Lote de terreno denominado como Fracción 2, ubicado en la Ex Hacienda La Solana, identificado con la Clave Catastral 14 03 085 01 030 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. Paulina García Galván representante legal de la empresa **“INVER3 PUERTA NORTE” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, solicita la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.6, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.6, Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 0.29, así como contemplar un cajón de estacionamiento por cada 35 m² de construcción, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y Boulevard Puerta Norte, fracción 2 de la Ex Hacienda La Solana, el cual cuenta con una superficie de 16,266.00 m².**

Lo anterior derivado de la intención de la empresa de llevar a cabo un proyecto de una edificación de 11 niveles para oficinas y/o consultorios, así como una plaza comercial en el predio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2, ubicado en la Ex Hacienda La Solana, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “INVER3 PUERTA NORTE”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura pública 12,601 de fecha 15 de Junio de 2015, documento pasado ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 28 de esta demarcación notarial de Querétaro, escritura que no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento para dar seguimiento al trámite solicitado.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como Fracción 2, ubicado en la Ex Hacienda La Solana, cuenta con una superficie de 16,266.00 m².

3. Mediante Escritura Pública número 32,447, de fecha 28 de agosto del 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la persona moral denominada “INVER3 PUERTA NORTE, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable”, representada por el Sr. Pablo Humberto Corona Artigas, otorga el poder general limitado para actos de administración a favor de la Lic. Paulina García Galván.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios (CS).

5. Derivado de lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201505657, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona Comercial y de Servicios (CS), y así mismo que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen para ubicar un local comercial.

6. El predio en estudio corresponde a la fracción 2 de la Fracción Segunda de la Ex Hacienda La Solana, ubicada al noreste de la Ciudad, en una zona en proceso de desarrollo al norte, con proyectos previstos en predios colindantes de mediana y alta intensidad que

comprenden desarrollos de tipo habitacional, comerciales y de servicios, lo que se incluye parcelas del ejido de Jurica, con conexión a través del Distribuidor Vial de la Carretera Federal 57 que comunica hacia la zona de Juriquilla y el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad de carácter metropolitano de enlace entre la zona sur de la Ciudad con la zona oriente y norte de la misma, desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación.

Respecto al predio su acceso es a través del Boulevard Puerta Norte, el cual cuenta con banquetta y guarnición de concreto y pavimento de asfalto, en una zona en que no se han generado desarrollos.

7. En lo que se refiere a la petición del promotor, informa que pretende desarrollar un proyecto que considera lo siguiente: Tres edificaciones que incluye una Plaza Comercial y una Torre de oficinas y/o consultorios de once niveles, siendo que respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, asigna áreas con zonificación secundaria para uso Comercial y Servicios (CS) los siguientes parámetros Normativos: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.60, Altura Máxima permitida de 21 metros y/o 6 niveles, derivado de lo cual y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento al terreno, para su desarrollo el promotor considera los siguientes parámetros:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.6	0.00
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	2.6	- 1.0
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	12.5%	29%	+ 16.5%
Altura máxima de construcción	21.00 metros	60.00 metros	+ 39.00 metros
Niveles	6	11	+ 5

De lo anterior se observa que para el desarrollo de su proyecto solamente se requiere la modificación a la altura máxima de construcción permitida y al Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS).

8. Referente a la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su proyecto, el promotor solicita se autorice el otorgar un cajón de estacionamiento por cada 35 m² de construcción, siendo que conforme a las especificaciones técnicas del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro vigente, las edificaciones deben contar como mínimo con los espacios para estacionamiento de vehículos de acuerdo con su uso y de conformidad con la tipología enlistada en dicho ordenamiento, donde la demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos, que para usos comerciales de manera genérica requiere de un cajón por cada 40 m² de construcción, para actividades de servicios de un cajón por cada 30 m² de construcción y para vivienda depende de la superficie de construcción para determinar el número de espacios requeridos.

Por lo anterior y debido a las diversas variantes en actividades que dependen del uso comercial y/o servicio específico susceptible de dar los locales, que para algunas actividades con giros como Locales de Servicio y Salones de Belleza, requiere de un cajón por cada 20 m² construidos, para Alimentos y Bebidas como Cafés y Fondas y Restaurantes (Sin Venta de Bebidas Alcohólicas) un cajón por cada 7.5 m² construidos o para Cafés y Fondas, y Restaurantes (Con Venta de Bebidas Alcohólicas), un cajón por cada 4 m² construidos o de uso, lo que limita el fijar un parámetro diferente al del reglamento en mención, considerando que se trata de un desarrollo previsto para actividades de alta intensidad como el presente sobre el que se debe garantizar suficiencia de cajones de estacionamiento, independientemente de no contar con información sobre el uso que se daría a cada espacio en el proyecto.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio en estudio no cuenta con construcción en su interior, teniendo acceso a través del distribuidor vial del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y que cuenta con conexión a la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro - San Luis Potosí), contando el frente del predio sobre dicha vialidad con banquetta y guarniciones en buen estado de conservación, no contando el predio con servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento de Querétaro, se considera viable la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 0.29, así como una altura máxima de construcción permitida a 60 metros de altura, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y Boulevard Puerta Norte, fracción 2 de la Ex Hacienda La Solana, identificado con clave catastral 14 03 085 01 030 002 y superficie de 16,266.00 m². De así considerarlo el H. Ayuntamiento, y en caso de autorizarse lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- El propietario del predio debe dotar el terreno de los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar 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 Caminos, 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 los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- La presente autorización, no se aprueba el proyecto presentado, para lo cual en su momento se debe llevar a cabo el trámite correspondiente ante la autoridad municipal, debiendo presentar la documentación que le sea solicitada, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo que se pretenda llevar a cabo.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- El promotor debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la autorización de su proyecto, en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría 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.
- 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.

Respecto a la solicitud para la autorización de que se tome en cuenta, respecto a la dotación de cajones de estacionamiento 1 cajón de estacionamiento por cada 35 m² de construcción, toda vez que la dotación de cajones de estacionamiento se toman en base al uso y/o giro específico que se da a cada oficina, espacio individual y/o local y al no presentar un proyecto con usos definidos no es posible llevar a cabo un análisis del impacto que se podría generar con lo solicitado, por lo que hasta no contar con un proyecto en el que se señalen de manera específica los usos y/o giros particulares, no se autoriza el que se tome en cuenta 1 cajón de estacionamiento por cada 35 m² de construcción.

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada 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/5662/2018 de 15 de agosto de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

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 la modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 0.29, así como una altura máxima de construcción permitida a 60 metros de altura, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y Boulevard Puerta Norte, fracción 2 de la Ex Hacienda La Solana, identificado con clave catastral 14 03 085 01 030 002, 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 21 de agosto del 2018, en el punto 5, apartado IV, inciso 31, 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 de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 0.29, así como una altura máxima de construcción permitida a 60 metros de altura, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y Boulevard Puerta Norte, fracción 2 de la Ex Hacienda La Solana, identificado con clave catastral 14 03 085 01 030 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 12 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 12 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; el recibo correspondiente por pago derechos, aprovechamientos y/o contribuciones que genere dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento y Dirección de Ingresos, para su publicación en los medios oficiales, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.

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 sociedad mercantil "INVER3 PUERTA NORTE" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable a través del 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**

MAESTRO EN DERECHO 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 22 veintidós de enero del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la prórroga al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de cabildo de fecha 25 de agosto de 2015, aprobado por unanimidad de votos en el punto 5.1.3 del orden del día, el que textualmente señala:

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

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El artículo 10 fracción V de la Ley de Procedimientos Administrativos establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, cuando así lo determine el interés público, considerando que toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento genera a cargo del beneficiario, obligaciones que debe satisfacer en el plazo establecido para ello, para el cumplimiento de la finalidad del acto administrativo otorgado a su favor.

3. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 04 de diciembre del año 2018 el escrito signado por el ciudadano Carlos Salvador Bender Escandón en su carácter de representante de la persona moral denominada "Inmobiliaria Charben, S.A de C.V.", en el cual señaló textualmente lo siguiente:

"En seguimiento al Acuerdo por el que se autorizó el incremento de densidad de población para el inmueble ubicado en Calle Sendero Apacible sin número, identificado como lote 40 de la manzana XXI en la Fase B del Fraccionamiento Milenio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, aprobado en la sesión de fecha 25 de agosto de 2015.

De conformidad a lo actuado en el expediente que ampara dicho acuerdo le solicito se me autorice una prórroga (de plazo) al resolutive 4º del acuerdo en comento...".

4. Mediante la escritura pública número 71,392 de fecha 21 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública número 5 de esta ciudad, se acredita a la persona moral denominada "Inmobiliaria Charben", S.A de C.V. como propietaria del inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número 40, de la manzana XXI, sección 13, del fraccionamiento Milenio III, Fase B, Delegación Cayetano Rubio, identificado con clave catastral 140100116092069, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00292876/0007 de fecha 20 de septiembre de 2017.

5. El C. Eduardo Carlos Bender Ekstrom, acredita la constitución de la persona moral denominada "Inmobiliaria Charben, S.A de C.V.", mediante la escritura pública número 61,242 de fecha 17 de mayo de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Ana Laura Ordaz González, Notario Público Titular a la notaría número 5 de esta ciudad.

6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 veinticinco de agosto de 2015, Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 5.1.3 cinco punto uno punto tres del orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el incremento en la densidad de población para el inmueble ubicado en la Calle Sendero Apacible sin número, identificado como lote 40 de la manzana XXI, en la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, asunto que se resolvió a petición del C. Armando Contreras Marín, en ejercicio del poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable que le fuera otorgado por los ciudadanos Ernesto Cano Casas y Fernando Antonio Medina Uriarte.

7. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 4 de diciembre del año en curso, signado por el ciudadano Carlos Salvador Bender Escandón, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Charben, S.A de C.V.", solicitó la autorización de una prórroga al resolutivo cuarto del acuerdo de fecha 25 de agosto de 2015, a efecto de dar cumplimiento a las obligaciones impuestas. El asunto en cita se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento dentro del expediente **046/DAI/15**.

8. Descrito lo anterior, y por lo que ve a la petición realizada por el ciudadano Carlos Salvador Bender Escandon en su de carácter de representante legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Charben, S.A de C.V. , en su escrito de fecha 4 de diciembre del 2018, en el que solicita una prórroga al resolutivo cuarto del acuerdo de fecha 25 de agosto, que textualmente señala:

"El propietario tendrá un plazo no mayor a seis 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 incremento de densidad de población 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 Municipal Villa Cayetano Rubio"

La secretaría del Ayuntamiento se dio a la tarea de analizar la revisión del cumplimiento a las obligaciones del acuerdo en cita, a efecto de determinar la procedencia de la solicitud, encontrando que el interesado, en cumplimiento a las obligaciones que le fueran impuestas, exhibió los siguientes documentos:

- a) Publicación en el periódico oficial La Sombra de Arteaga de fecha 25 de septiembre de 2015, relativo a la publicación del acuerdo de fecha 25 de agosto de 2015, dando cumplimiento a la obligación establecida en el Artículo Transitorio Primero;
- b) Protocolización del acuerdo de fecha 25 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio del Plan de Desarrollo 000000008/0030 de fecha 17 de noviembre de 2016.

9. Analizado el estado que guarda el asunto en cuestión, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera que es factible autorizar una prórroga de 12 meses a la persona moral denominada "Inmobiliaria Charben, S.A de C.V.", a efecto del que el interesado pueda dar 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, debiendo acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento el cumplimiento a las obligaciones derivadas de dicha autorización.

10. Por lo antes expuesto, 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/0221/2019 de fecha 18 de enero de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, **se considera viable** autorizar una prórroga al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de cabildo de fecha 25 de agosto de 2015, aprobado por unanimidad de votos en el punto 5.1.3 del orden del día.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de enero de 2019, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 16 del orden del día, por unanimidad de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA prórroga al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de agosto de 2015, aprobado por unanimidad de votos en el punto 5.1.3 del orden del día, en virtud de lo señalado en el considerando 9 del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes las obligaciones impuestas en el acuerdo de cabildo de fecha 25 de agosto de 2015.

TERCERO. Todos los gastos que se generen con motivo de la presente autorización correrán a cargo del interesado en la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de la publicación 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 del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Dirección Municipal de Catastro y a la persona moral denominada "Inmobiliaria Charben, 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 23 VEINTITRES DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

SIN TEXTO

EL CIUDADANO LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C A

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó lo relativo a la autorización de donación del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la cabecera de Manzana conformada por Avenida San Miguel, Avenida San Rafael y Calle San Uriel, identificado como lote 27 manzana 2 del Fraccionamiento San Miguel, con superficie de 4,326.34 m², en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, el cual señala textualmente:

“...CON FUNDAMENTO EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 6º, 115 FRACCIÓN V INCISOS D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 2, 4 PÁRRAFO PRIMERO Y 24 DE LA LEY ESTATAL DE ACCESO A LA INFORMACIÓN GUBERNAMENTAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 14 FRACCIÓN III, 16 FRACCIONES I, V, VI, VII, IX, XII, XIII Y XIX, 17 FRACCIONES I, II, III, XI Y XVIII, 82, 92, 99, 100 FRACCIÓN I INCISO A), 101, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Constitución Política del Estado de Querétaro, los Municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propios y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia. Por ello corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo relativo a la donación del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la cabecera de manzana conformada por Avenida San Miguel, Avenida San Rafael y calle San Uriel, identificado como lote 27 manzana 2 del fraccionamiento San Miguel, con superficie de 4,326.34 m², en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.
2. Que el Plan de Desarrollo Municipal y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio y de sus siete Delegaciones, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
3. Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
4. Que las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Que el derecho de acceso a la información pública, es un derecho fundamental que esta tutelado por el Artículo 6º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual señala: “... Toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo federal, estatal y municipal, es pública...”. Asimismo instituye el principio de máxima publicidad, el cual debe ceñirse todo el quehacer público gubernamental.
7. El Derecho de Acceso a la Información Pública y la Transparencia son dos elementos esenciales que debe estar presentes en la Administración Pública Municipal, en el marco de un estado democrático que exige respeto al derecho a la información y una rendición de cuentas sistemática de la función pública.
8. Que la Transparencia en la función pública debe construirse sobre una firme convicción de cambio en el manejo de la información gubernamental y en un arduo trabajo consuetudinario de los servidores públicos municipales para propiciarla, con el objeto de cumplir la responsabilidad social que tiene el Municipio con su calidad de sujeto obligado a la Ley Estatal de Acceso a la Información Gubernamental en el Estado de Querétaro
9. Que si bien la información solicitada, deberá entregarse tal y como obra en los archivos, expedientes o cualquier otro medio de acopio, sin alteraciones, mutilaciones, y deberá, asimismo, mostrarse de manera clara y comprensible. Tal como lo menciona el artículo 24 de la Ley Estatal de Acceso a la Información Gubernamental en el Estado de Querétaro.

10. Mediante escrito de fecha 5 de marzo de 2012 dirigido a la Ing. Ma. Del Carmen Zuñiga Hernández, Presidenta Municipal de Querétaro, el Lic. José Jaime César Escobedo Rodríguez, Coordinador General de la USEBEQ, solicita la donación del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la cabecera de manzana conformada por Avenida San Miguel, Avenida San Rafael y calle San Uriel, identificado como lote 27 manzana 2 del fraccionamiento San Miguel, con superficie de 4,326.34 m², en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción de las instalaciones de un plantel para impartir educación a nivel preescolar.

11. Se justifica la creación del Organismo Descentralizado denominado "Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro" (USEBEQ), mediante el Decreto publicado en la Periódico Oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, No. 24 de fecha 7 de junio de 1972.

12. Se acredita la personalidad del Lic. José Jaime César Escobedo Rodríguez, en su carácter de Coordinador General de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), mediante el nombramiento otorgado en el Palacio de La Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el día 1 de octubre del 2009, por el Lic. José Eduardo Calzada Roviroso; Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.

13. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio solicitado en donación, mediante la escritura pública 19,568 de fecha 28 de septiembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Jorge Garcia Ramírez, Notario Público Titular de la Notaria Pública No. 22 de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de La Propiedad y de Comercio con el folio real electrónico No. 170032/1 de fecha 15 de febrero del 2005, en la que se transmite la propiedad de áreas de equipamiento urbano y vialidades del fraccionamiento San Miguel a favor del Municipio de Querétaro.

De acuerdo a lo señalado en la escritura de propiedad, dentro de las áreas de donación para equipamiento urbano, el lote 27 de la manzana 2 del fraccionamiento San Miguel cuenta con una superficie de 4,326.34 m².

14. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio solicitado en donación, cuenta con uso de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).

Sin embargo y de acuerdo a su forma de adquisición el predio forma parte de las áreas transmitidas en donación al Municipio de Querétaro por la autorización del fraccionamiento, para ser destinadas a Equipamiento Urbano y áreas Verdes, las cuales son dado su carácter catalogadas como de dominio Público, al formar parte de las áreas de Equipamiento Institucional.

15. Zonas Homogéneas: El fraccionamiento San Miguel dentro del cual se ubica el predio en estudio, se encuentra en proceso de urbanización con ocupación en gran parte de sus lotes, colindando con diversos fraccionamientos como Eduardo Loarca, San Miguel 2ª. Etapa y Puertas de San Miguel, en los que predomina la vivienda de tipo popular con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles entremezclada con comercio de tipo básico generado al interior de dichos fraccionamientos, pretendiendo con el proyecto dar cobertura en servicios educativos a los habitantes de los fraccionamientos mencionados, por lo que se justifica plenamente el número de habitantes al que se dará atención educativa el plantel que se propone desarrollar por parte de la USEBEQ.

16. Mediante oficio DAPSI/DABI/1041/2012, el Lic. Jesús Meza Altamirano Director de Administración Patrimonial y Servicios Internos, informa que el predio forma parte del inventario de bienes inmuebles del Municipio de Querétaro, sin embargo se informa que el predio actualmente se encuentra ocupado por una estructura de un templo, por lo que se deja a consideración del Ayuntamiento la aprobación de la donación solicitada.

Cabe destacar que la referida estructura se encuentra en la colindancia norponiente del predio, la cual es utilizada para oficiar servicios religiosos, sin que se tenga alguna autorización por parte del Ayuntamiento para dicho uso

17. Con el objeto de apoyar la petición el promotor presenta un escrito de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Asociación de Colonos de fraccionamientos Conurbados de San Miguel A.C., en el que solicitan se de seguimiento a la petición realizada por la USEBEQ para la donación del predio en estudio, a fin de que se lleve a cabo la construcción de un plantel que ofrezca servicios educativos a nivel preescolar a los habitantes de los fraccionamientos de la zona.

18. De acuerdo a lo señalado en la tabla de normatividad de usos de suelo del instrumento de planeación urbana referido, determina la compatibilidad del uso educativo a nivel preescolar en áreas destinadas a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) como un uso permitido. Asimismo de revisión al manual de educación y cultura del sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

JARDÍN DE NIÑOS (PREESCOLAR):

NIVEL DE ATENCIÓN:	BÁSICO (DE 5,001 A 10,000 HABITANTES).
UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS):	AULA
SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR AULA (UBS):	262.00 M ²
NÚMERO RECOMENDABLE DE AULAS:	6 AULAS PARA 210 ALUMNOS
NÚMERO DE ALUMNOS POR UBS:	35 ALUMNOS POR CADA AULA
SUPERFICIE DE TERRENO RECOMENDABLE:	1,575.00 M ² POR SEIS AULAS
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	HABITACIONAL Y SERVICIOS
NÚCLEO DE SERVICIOS:	CENTRO VECINAL, CENTRO URBANO Y CORREDOR URBANO
UBICACIÓN RECOMENDABLE CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	ANDADOR, CALLE LOCAL Y CALLE PRINCIPAL

Con base a los datos referidos, se observa que el predio cumple con los lineamientos normativos previstos por SEDESOL, relativos a ubicación y con una superficie superior a la mínima recomendable.

19. Por parte del solicitante, no se presenta una propuesta de proyecto arquitectónico a desarrollar, el cual se deberá presentar para la autorización de la licencia de construcción correspondiente, anexando la documentación que le sea requerida ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mismo que deberá dar cumplimiento al Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro incluyendo la dotación de cajones de estacionamiento requerido.

Aunado a lo anterior deberá obtener el dictamen de impacto vial correspondiente emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, acatando las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, así como el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil.

20. Se hace notar que de existir diferencia entre las medidas físicas del predio con respecto a las señaladas en el plano de lotificación autorizado, se recomienda que se elaboren los trabajos técnicos necesarios avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válida la superficie que en los mismos se indique.

21. En visita de campo realizada por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano se observó lo siguiente:

- a) Al interior del predio se ubica una estructura semifija que es utilizada para ofrecer servicios religiosos, así mismo se ubica al interior del resto del predio vegetación a nivel de pequeños arbustos y matorrales.
- b) El acceso al predio se genera por tres vialidades, la Avenida San Miguel, Avenida San Rafael y la Calle San Uriel, desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando al frente del predio con guarnición de concreto de sección rectangular.
- c) En el fraccionamiento se cuenta con la infraestructura básica necesaria para su desarrollo (red sanitaria, eléctrica, hidráulica), sin embargo la introducción de los servicios al interior del predio deberán correr por cuenta del promotor...”.

Por lo anteriormente, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó por Unanimidad de Votos en el Punto 5 Apartado II inciso c) del Orden del Día, el siguiente:

ACUERDO

“...PRIMERO. SE AUTORIZA la donación_a favor de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), de una fracción con superficie de 4,326.34 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la cabecera de Manzana conformada por Avenida San Miguel, Avenida San Rafael y Calle San Uriel, identificado como Lote 27 Manzana 2 del Fraccionamiento San Miguel, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.

SEGUNDO. El predio deberá destinarse exclusivamente para la construcción de un plantel de educación preescolar que brinde servicios de educación básica, en caso contrario, dicho predio deberá ser restituido al Municipio de Querétaro.

TERCERO. Conforme a lo establecido en el artículo 51 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, el titular de la Secretaría de Administración Municipal deberá dictaminar el valor del inmueble objeto de la presente donación. Asimismo, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, deberá emitir el Criterio de Racionalización establecido en el artículo 19 de la ley en cita.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro, realice el levantamiento topográfico del predio donado y en caso de existir diferencias por ajuste de linderos, se tomarán como válidos los datos resultantes para los efectos del presente Acuerdo.

QUINTO. El presente Acuerdo no autoriza realizar obras de urbanización ni de construcción alguna, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

SEXTO. Se autoriza el cambio de régimen de dominio público a privado para el predio objeto de la presente donación.

SEPTIMO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica y conjuntamente con la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), lleven a cabo todos y cada uno de los trámites respectivos administrativos y jurídicos necesarios para la celebración del contrato de donación respectivo, mediante escritura pública e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, remitiendo una vez realizado lo anterior copia certificada a la Secretaría de Administración para su conocimiento.

OCTAVO. El donatario deberá tomar posesión del predio donado hasta en tanto finalice el trámite de la escrituración ordenada en el Resolutivo que antecede.

NOVENO. Asimismo se instruye a la Secretaría de Administración, para que en el momento procesal que corresponda, realice los trámites correspondientes en los inventarios del Municipio, para la baja del Inventario General de Bienes del Municipio de Querétaro, el predio referido en el Resolutivo Primero del presente Acuerdo.

DECIMO. Los gastos que se generen con motivo del presente Acuerdo, correrán a cargo de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ).

UNDECIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se tendrá por revocado el mismo.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión oficiales referidos en el Punto inmediato anterior.

TERCERO. El promotor deberá acreditar ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, el cumplimiento de las obligaciones impuestas conforme a las condiciones señaladas en el presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección General Jurídica, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Delegación Municipal Felix Osoreos Sotomayor y a la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ)...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL DOCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. DOY FE.

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA 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 8 de agosto de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro en el punto 3.1.17 tres punto uno punto diecisiete del orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el Acuerdo por el que se autoriza la Regularización y nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatarío", ubicado en el Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 XI, ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 6 FRACCIÓN IV, 7, 9 III, IV V Y VI, 17, 23, 25 Y 26 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL, 26,27 Y 28 FRACCIÓN IV 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. 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 artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, tiene por objeto establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Querétaro, regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación. En el que se desprende también que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1 de la Ley General de Asentamientos Humanos, así como el artículo 93 Fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, en su artículo 2, fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro vigente a la fecha, los artículos que van del 3 al 9, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la Autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatarío" ubicado en una fracción de la Parcela 28 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
6. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
7. Desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente que el Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatarío" ubicado en una fracción de la Parcela 28 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que este cumple con los requisitos que establece el artículo 7 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8. Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 43 de fecha 30 de agosto del 2013, y que de acuerdo al Transitorio Primero y Segundo entrará en vigor al día siguiente de su publicación y su vigencia será de tres años, concluyendo ésta el día 30 de agosto del 2016, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9. Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatarío" ubicado en una fracción de la Parcela 28 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

10. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la entonces Delegada Federal de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), relativa a la Autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatarío" ubicado en una fracción 3 de la Parcela 28 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 17 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, que señala que de colmarse los supuestos contenidos en el artículo 7 de la misma, la autoridad competente para sustanciar el procedimiento de regularización, procederá a elaborar el dictamen que recomiende la viabilidad de la regularización o no del asentamiento humano, por lo que la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficios SAY/DAC/RAB/180/2009, SAY/DAC/255/2011, SAY/960/2012, SAY/3018/2013, SAY/452/2014, SAY/1653/2015 y SAY/5095/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica 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 es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, 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; "

11. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1281/15 fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el estudio técnico bajo el número de Folio 131/15 respecto de la solicitud de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), de la cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio No. 1.8.22.1/T/832/2015, con fecha 17 de abril de 2015 dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento Lic. Harlette Rodríguez Menindez, el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Encargado de la Delegación Federal de la CoReTT, solicita dar continuidad al proceso de **regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatarío" ubicado en la fracción 3 de la Parcela 28 Z-1 P1/2, Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 26,802.343 m².**

2. Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

3. Mediante escritura pública No. 71,199 de fecha 24 de junio de 2014 pasada ante la fe del Lic. Alfredo Ayala Herrera Titular de la Notaría No. 237 del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, se hace constar el poder limitado que otorga la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra representada por su Director General el Maestro Jesus Sergio Alcántara Núñez, a favor del Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez.

4. Se acredita la propiedad a favor del C. José Lino Velázquez Feregrino de la Parcela 28 Z-1 P1/2 del Ejido Casa Blanca con superficie de 6-95-51.50 Ha, mediante el Título de Propiedad No. 00000000238, de fecha 20 de junio de 1997, otorgado por el Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real 00052626/0001 el día 16 de julio de 1997.

5. Mediante la Escritura Pública No. 16,484 de fecha 23 de abril de 2009, pasada ante la fe del Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales 00008719/0001 el día 7 de julio de 2009, se protocoliza la Constitución de la Asociación denominada "Asociación de Colonos Jardines del Cimatarío 2da. Sección", A. C., en la que se designa a la C. Socorro Barcenás Rangel como Presidenta del Consejo Directivo de la Asociación.

6. Mediante Licencia de Subdivisión de Predios No. 2006-560 de fecha 30 de octubre de 2006 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se autorizó a subdividir la Parcela 28 Z-1 P1/2 del Ejido Casa Blanca con una superficie total de 98,355.030 m² en nueve fracciones con las superficies siguientes: 20,488.648 m²; 5,390.15 m²; 4,183.37 m²; 26,802.343 m²; 15,548.889 m²; 7,790.933 m² y 57.715 m², estas dos últimas fracciones corresponden a una afectación por las líneas de alta tensión; 7,775.804 m² corresponden a la afectación por la prolongación Pasteur Sur y 10,317.178 m² que corresponden a un área incorporada a la estructura vial del Libramiento Sur Poniente.

7. Mediante la Escritura Pública No. 27,126 de fecha 6 de abril de 2009 pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 20, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios Inmobiliarios 00268270/0003, 00268265/0003 y 00268269/0003 todos de fecha 13 de noviembre de 2009, en la que se hace constar el Poder Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Riguroso Dominio, única y exclusivamente con relación a las tres fracciones con superficies 26,802.343 m², 20,488.648 m² y 4,183.39 m² de la Parcela 28 Z-1 P1/2 del Ejido Casa Blanca; que otorga el C. José Lino Velázquez Feregrino a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

8. Habiendo revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Documento Técnico Jurídico de Planeación Urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, se encontró que la Parcela en estudio del Ejido Casa Blanca se encuentran en zona destinada a uso habitacional, con densidad de población de 300 Hab/Ha, sobre una vialidad primaria y una vialidad primaria con zonificación H4S.

9. Con base en lo referido en el punto anterior, mediante el Dictamen de Uso de Suelo No. 2010-836 de fecha 19 de febrero de 2010, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se determina factible ubicar un desarrollo habitacional con uso habitacional, con densidad de población de 300 Hab/Ha, al encontrarse sobre una vialidad primaria y una vialidad primaria con zonificación H4S, en una fracción de la Parcela 28 Z-1 P1/2, Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m².

10. Mediante oficio con folio número DDU/COPU/FC/177/2010 de 19 de enero de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Autorización del proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatario", que se desarrolla en la fracción 3 de la Parcela 28 Z-1 P1/2, Ejido Casa Blanca, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

11. Mediante oficio con folio número DDU/COU/FC/2292/2014 de 10 de junio de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Autorización del proyecto de relotificación del Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatario", que se desarrolla en la fracción 3 de la Parcela 28 Z-1 P1/2, Ejido Casa Blanca, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, derivado de que la superficie destinada para área verde del asentamiento Jardines del Cimatario, de origen se determinó fuera de la poligonal de la fracción 3, por lo que en su petición CoReTT señala que no llevará a cabo el proceso de regularización de la fracción 1 en la que se ubicaba el área verde que se había propuesto en donación a favor del municipio de Querétaro; debido a lo cual no tiene poder alguno que acredite la posesión de dicha superficie.

12. De acuerdo con el proyecto de relotificación, las superficies del Asentamiento Humano denominado Jardines del Cimatario, se desglosan de la siguiente manera:

JARDINES DEL CIMATARIO						
CUADRO DE SUPERFICIES						
AUTORIZADO DDU/COPU/FC/177/2010				PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN		
USO	SUPERFICIE M2	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M2	%	No. DE LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	21,023.26	78.44%	133	21,023.26	78.44%	133
SUPERFICIE DE VIALIDADES	5,779.08	21.56%	-	5,779.08	21.56%	0
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	-	-	-	0.00	0.00%	0
ÁREA VERDE	-	-	-	0.00	0.00%	0
TOTAL	26,802.34	100.00%	133	26,802.34	100.00%	133
ÁREA VERDE EN FRACCIÓN 1 DE LA PARCELA 28 Z-1 P1/2 EJIDO CASA BLANCA	6,321.79	23.58%	1	0.00	0.00%	0

13. Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos requeridos por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, la M. en D. Ana Cristina Díaz Miramontes, Delegada Federal de la CoReTT, informa que la ocupación real del Asentamiento corresponde al 65% de sus lotes, contando con una antigüedad mayor a 13 años, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3 Fracciones III y VII de la citada Ley.

14. Así mismo, se verificó que el Asentamiento Humano "Jardines del Cimatario" cuenta con servicios básicos de infraestructura, en lo que se refiere a la electrificación y alumbrado público cuenta con un avance del 8.30%; referente al drenaje sanitario se encuentra con un avance ejecutado de 31.58%, el suministro de agua potable es a base de hidrantes mismos que dotan a los habitantes en un 100%.

contando con vialidades trazada a nivel de terracerías, guarniciones y banquetas en un 0%. Derivado de lo anterior, la Asociación Civil denominada “Asociación de Colonos Jardines del Cimatarío 2da. Sección”, A.C., deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

15. Por lo anterior, se acepta recibir por concepto de vialidades del Asentamiento Humano la superficie de 25,779.083 m². Dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito.

16. El Artículo 2° Transitorio de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos establece textualmente lo siguiente:

“**Artículo Segundo.** La vigencia de la presente Ley será de tres años, contados a partir de su entrada en vigor”.

17. Mediante oficio UMPC/529/2010 de fecha 08 de marzo de 2010, la Dirección de la Unidad de Protección Civil informa que el Asentamiento Humano “Jardines del Cimatarío”, en recorrido apreció la existencia de cables de alta tensión por encima de la misma y colindando con el Libramiento Surponiente, y con base en ello, señala que tomándose las consideraciones pertinentes, la Unidad de Protección Civil no tiene inconveniente alguno para que se de seguimiento a los procesos que correspondan.

18. Por lo anterior, la Comisión Federal de Electricidad indica mediante oficio No. DJZQ/0050/2013 de fecha 05 de febrero de 2013, los requisitos que debe cumplir para que el derecho de vía sea funcional; firmado del el Superintendente de Zona Querétaro, el Ing. Mauricio Reyes Caracheo.

19. Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación de Colonos para las calles que integran el Asentamiento, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Tulipanes
- Orquídea
- Boulevard de los Gobernadores
- Lateral Libramiento Sur-Poniente

20. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la vialidad denominada “Boulevard de los Gobernadores” es continuidad de vialidad ya reconocida del desarrollo habitacional denominado “Lomas de Pasteur”, por lo que el resto de la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Tulipanes
- Orquídea
- Boulevard de los Gobernadores
- Lateral Libramiento Sur-Poniente

21. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo para su aprobación definitiva dicha nomenclatura y asimismo el Promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2015.

JARDINES DEL CIMATARIO				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS. EXCEDENTE	
		\$ 449.97	\$ 45.06	
Tulipanes	195.881	\$449.97	\$405.58	\$855.55
Orquídea	269.827	\$899.93	\$270.39	\$1,170.32
Boulevard de los Gobernadores	29.109	\$449.97	\$0.00	\$449.97
Lateral Libramiento Sur-Poniente	17.988	\$449.97	\$0.00	\$449.97
SUBTOTAL				\$2,925.80
25 % ADICIONAL				\$731.45
TOTAL				\$3,657.25

(Tres mil seiscientos cincuenta y siete pesos 25/100 M. N.)

La Asociación de Colonos Jardines del Cimatarío 2da. Sección, A. C. deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se anexa al diagnóstico técnico.

22. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

Conclusión:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro, y a la ampliación de la misma de fecha 22 de marzo de 2012 y conforme al plano de lotificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con Oficio No. DDU/COU/FC/2292/2014 de 10 de junio de 2014, **la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera Factible la autorización de la Regularización así como la nomenclatura del Asentamiento Humano denominado “Jardines del Cimatario”, ubicado en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta Ciudad, para quedar conforme a lo señalado en el Punto 12 de los Antecedentes.**

Asimismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para su análisis y dictamen de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, aprobada con fecha 25 de junio de 2013 por la LVII Legislatura del Estado de Querétaro.

12. 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/6309/2015 de fecha 14 de agosto de 2015, 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.”

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, considera factible la autorización de la Regularización así como la nomenclatura del Asentamiento Humano denominado “Jardines del Cimatario”, ubicado en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta Ciudad, en términos del estudio técnico con número de folio 131/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Regularización del Asentamiento Humano denominado “**Jardines del Cimatario**”, ubicado en una fracción 3 de la Parcela 28 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m² Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el estudio técnico con número de folio 131/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. La persona moral denominada “Asociación de Colonos Jardines del Cimatario 2da. Sección”, A.C., deberá celebrar en un plazo que no excederá del tiempo de la vigencia de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro y que será el 25 de junio del 2016, un Convenio de Participación con el Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano denominado “Jardines del Cimatario”, ubicado en una fracción 3 de la Parcela 28 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, presentando un Programa de Obras de Urbanización y su ejecución bajo los lineamientos que se acuerden en dicho Convenio. Asimismo, la agrupación antes citada, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro. Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias den seguimiento al cumplimiento del Convenio referido y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y al Cabildo. Los titulares de las dependencias municipales referidas, estarán autorizados a suscribir dicho Convenio por parte del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que en coordinación con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORRET), realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, de la superficie establecida en el antecedente 15 relacionado en el Considerando 11 del presente acuerdo, remitiendo el primer testimonio original a la Secretaría de Administración y copia certificada de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento; y se autoriza al Síndico para que suscriba el contrato de donación. Asimismo deberá coordinarse con la persona moral denominada "Asociación de Colonos Jardines del Cimatarío 2da. Sección", A.C., a fin de que se realice la suscripción del convenio de Participación con el Municipio de Querétaro, relacionado en el punto inmediato que antecede.

CUARTO. SE AUTORIZA LA NOMENCLATURA para el Asentamiento Humano denominado "Jardines del Cimatarío", ubicado en una fracción 3 de la Parcela 28 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 26,802.343 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, en los términos expresados en el antecedente 20 relacionado en el **Considerando 11** del presente Acuerdo, debiendo la Asociación denominada "Asociación de Colonos Jardines del Cimatarío 2da. Sección", A.C., realizar el pago correspondiente y que se relaciona en el antecedente 21 del citado considerando, e instalar a su costa las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

QUINTO. En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, por parte de la asociación o los colonos de alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica, para que realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual la Dirección General Jurídica deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y copia de este a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese un extracto del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado, con costo a cargo de la asociación de colonos denominada "Asociación de Colonos Jardines del Cimatarío 2da. Sección", A.C.

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

TERCERO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y a la Secretaría de Gobierno Municipal para que de manera conjunta y coordinada den seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y al Cabildo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que se notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección General Jurídica, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Dirección de Regularización Territorial y a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Delegación Querétaro."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 10 DIEZ FOJAS ÚTILES, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

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”.