

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 Noviembre de 2019 · Año II · No. 30 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre del año 2011, en el punto 4, apartado III, número 24 del orden del día.
- 9 Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 7 y 8, del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González.
- 20 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio conformado por los lotes referidos en el considerando 6 del presente Acuerdo.
- 27 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para el predio identificado con el número 22-C sobre la carretera a San Luis Potosí, denominado “Rancho Largo”, Calle Boulevard de las Ciencias número 22, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 33 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en Calle Colegio de San Nicolás s/n, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024, Colonia Morelos, Delegación Félix Osores Sotomayor.
- 38 Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 51 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Lander del Bajío, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Casa de Yñigo”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “99 VIVIENDAS”.

- 54 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Fray Sebastián de Aparicio” ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.
- 57 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Rui señor”, ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “68 VIVIENDAS”.
- 60 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- 77 Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa 1”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa 2”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 1” del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 95 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para las Parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 todas Z-5 P 1/1, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 102 Acuerdo No. AA/SF/15/2019.
- 104 Lineamientos del Comité de Selección de Contratistas bajo la modalidad de invitación restringida del Municipio de Querétaro.

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de octubre del año 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre del año 2011, en el punto 4, apartado III, número 24 del orden del día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II 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 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. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo que establecen los Planes Parciales Delegacionales.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 5 de diciembre del año 2018, 28 de enero, 5 de marzo y 6 de septiembre del año 2019, la ciudadana Adriana Guadalupe Pacheco Alcaraz, señalando ser propietaria del inmueble ubicado en la calle Carlos Septién García, número 22, fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 006 006, en los cuales señala esencialmente lo siguiente: *“...solicito a usted, de la manera más atenta, CAMBIO DE USO de oficinas administrativas al CAMBIO de todos los usos H2S...”*; derivado de la solicitud planteada la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **362/DAI/2018**.
5. Se acredita la propiedad del inmueble y la personalidad de la solicitante a través de los siguientes instrumentos legales:
 - 5.1. Escritura pública número 702 de fecha 18 de julio del año 1979, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Zepeda Vázquez, en ese entonces titular de la notaría pública número 16, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo la partida 290, libro 75, serie C, sección primera de fecha 24 de octubre de 1979.
 - 5.2. Escritura pública número 95,200 de fecha 15 de febrero del año 2010, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, en la que se hace constar el testamento público abierto, en el que la señora Blanca Luz Alcaraz Rivera, designa como único y universal heredero de todos sus bienes, derechos y acciones que aparecieren a su nombre al morir, a su esposo el señor Fernando Pacheco Ruiz, y en caso de que al morir la testadora ya hubiere fallecido su esposo o muriera junto con él, designa como heredera substituta a su única hija Adriana Guadalupe Pacheco Alcaraz.
 - 5.3. Escritura pública número 96,694 de fecha 5 de octubre del año 2010, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, notario adscrito a la notaría pública número 8 de la ciudad de Querétaro, en la cual el notario radica la sucesión testamentaria a bienes del Doctor Fernando de Jesús Pacheco y Ruiz, siendo la universal heredera la C. Adriana Guadalupe Pacheco Alcaraz.
6. Mediante oficio SAY/DAI/683/2019, de fecha 16 de mayo del 2019, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, remitiéndose la Opinión Técnica respectiva, relativa a la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado

en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre del año 2011, en el punto 4, apartado III, número 24 del orden del día, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Adriana Guadalupe Pacheco Alcaraz, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de 200 Hab/Ha (H2) a Habitacional y de Servicios con Densidad de 200 Hab/Ha (H2S); para el predio ubicado en Calle Carlos Septién número 22 Fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 006 006 con superficie de 504.00m², en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

Lo anterior derivado, de que a través del H. Ayuntamiento, se autorizó con fecha 27 de septiembre de 2011, el cambio de uso de suelo a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios para el predio, no obstante se condicione a que el uso fuera únicamente para oficinas administrativas.

2. Para acreditar la propiedad del predio en estudio se presenta la escritura 702 de fecha 18 de julio de 1979, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Vázquez, Notario Público N° 16, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 290, libro 75, sección primera de fecha 9 de noviembre de 1979.

De acuerdo con los datos de escritura de propiedad, el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 07 006 006, cuenta con una superficie de 504.00 m².

3. Mediante escritura 95,200 de fecha 15 de febrero de 2010, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, se hace constar el testamento público abierto, en el que la señora Blanca Luz Alcaraz Rivera, designa como único y universal heredero de todos sus bienes, derechos y acciones que aparecieren a su nombre al morir, a su esposo el señor Fernando Pacheco Ruiz, y en caso de que al morir la testadora ya hubiere fallecido su esposo o muriera junto con él, designa como heredera substituta a su única hija: Adriana Guadalupe Pacheco Alcaraz.

4. Posteriormente mediante escritura 96,694 de fecha 5 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario adscrito a la Notaría número 8, la C. Adriana Guadalupe Pacheco Alcaraz, en su carácter de única y universal heredera y albacea, tramita la sucesión testamentaria a bienes de su padre, el C. Fernando de Jesús Pacheco y Ruiz, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de La Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento, para atención a la solicitud realizada.

5. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 012/0002, el predio se encuentra en zona destinada para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

6. De conformidad tabla de usos de suelo, que forma parte del plan parcial de la delegación municipal Centro Histórico, refiere en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

Adicionalmente en el punto 2. b), señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el propietario no se da cumplimiento a la dotación de espacios de estacionamiento necesarios

7. No obstante el H. Ayuntamiento, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha de 27 de septiembre de 2011, autorizó 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), quedando condicionado a que únicamente se ubiquen oficinas administrativas en el predio.

8. Con la finalidad de conocer el impacto social que el uso solicitado generaría en la zona, la delegación municipal Centro Histórico, a través de su Delegado, el Lic. Salvador Martínez Ortiz, emite el oficio CH/1408/2019, en el que se señala que se emite opinión en

sentido Favorable, toda vez que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro y demás Reglamentaciones Municipales aplicables, contemplan el giro solicitado, no obstante el predio debe contar con dictamen que autorice el giro solicitado, sin demérito de lo que al respecto señalan otros ordenamientos jurídicos en la materia.

9. El fraccionamiento Cimatario fue autorizado para uso habitacional de tipo residencial, con el desarrollo de vivienda unifamiliar con casas habitación construidas en uno y dos niveles, sin embargo debido a su ubicación con conexión diametral hacia diversas zonas de la ciudad y dada su extensión territorial, en diversas áreas del fraccionamiento se han consolidado actividades comerciales de tipo básico y de mediana intensidad como misceláneas, papelerías, tintorerías y florerías, así como de servicios entre los que se encuentran centros educativos, oficinas y consultorios, incidiendo al interior del fraccionamiento sobre algunas de las calles locales y en las Avenidas Luis M. Vega, Fray Pedro de Gante y Fray Sebastián de Aparicio y en la parte externa en vialidades primarias como las Avenidas Constituyentes y Corregidora, sobre las que operan usos comerciales y de servicios de mayor intensidad como restaurantes y bancos, lo que ejerce su influencia en los lotes internos con la modificación paulatina en el uso de casas habitación a oficinas y comercios, propiciando la conformación de núcleos o áreas internas con comercio y servicios mezclados con vivienda.

10. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio en estudio se ubica una edificación destinada a casa habitación, misma que se habilitó para que se ubique una tienda de diseño y una cafetería, ubicándose en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, el predio cuenta con frente a la Calle Carlos Septién García, la cual en su arroyo vehicular cuenta con empedrado en buen estado de conservación, siendo que sus banquetas y guarniciones se desarrollan a base de concreto, así mismo a una distancia cercana se ubican dos avenidas de características comerciales y de servicios como son Avenida Constituyentes y Avenida Corregidora, localizadas al norte y al oriente respectivamente a una distancia en ambos casos no mayor a 180 metros en ambos casos, además de corresponder a vialidades que cuentan con servicio de transporte público, el cual se presenta de manera continua.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico de la zona y del predio, y toda vez que se encuentra en una zona impactada y consolidada con actividades afines a lo solicitado, se considera que el predio ubicado en Calle Carlos Septién García número 22 Fraccionamiento Cimatario, que cuenta con una superficie de 504.00m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 07 006 006, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se ubique una tienda de diseño y cafetería, y/o actividades afines consideradas en la tabla de compatibilidades para el uso de suelo habitacional y servicios (H2S) con que cuenta el predio, toda vez que cuenta con una autorización previa otorgada por el H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo de fecha de 27 de septiembre de 2011, No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación de uso de suelo solicitada, y en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización para la regularización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para la construcción 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 a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.
- No se puede usar como área de estacionamiento, el área destinada a banqueta que da frente al predio, por lo que para la obtención de cualquier permiso a otorgar por la autoridad municipal para el funcionamiento de los establecimientos que se ubiquen en el predio, se debe garantizar que se cuenta con la suficiencia de espacios para el funcionamiento de los giros que se pretendan establecer en el predio.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Respetar para el desarrollo del proyecto, los parámetros normativos respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, de conformidad con la Tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Centro Histórico, para el uso de suelo origen que corresponde al uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), toda vez que únicamente se solicita el cambio de uso de suelo para el predio en estudio.
- 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.

- 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio por parte de la Secretaría de Ayuntamiento al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- 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 y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General de Gobierno Municipal.”

7. Mediante oficio SAY/DAI/684/2019, de fecha 16 de mayo del 2019, se solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente a la solicitud planteada.

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7784/2019, de fecha 16 de octubre del 2019, 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.”

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 la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre del año 2011, en el punto 4, apartado III, número 24 del orden del día.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de octubre de 2019, en el Punto 4, apartado VI, inciso 61, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“**A C U E R D O :**

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de septiembre del año 2011, en el punto 4, apartado III, número 24 del orden del día, de conformidad con el considerando 6 del presente acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, 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 6 del presente acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

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 el oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero de 2019, suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados 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. Se instruye al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

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

TRANSITORIOS:

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría General de Gobierno Municipal; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la C. Adriana Guadalupe Pacheco Alcaraz."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 VEINTITRÉS DE OCTUBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187 Y 194 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN 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 de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, 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, 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 08 de febrero de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Mtro. Genaro Montes Díaz, Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de “Grupo Altozano”, S.A.P.I de C.V., solicitan Autorización para Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa 7 y 8, del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública número 512 de fecha 26 de junio de 2006, ante la fe del Lic. Edgar Rodolfo Macedo Núñez, Titular de la Notaría 142 del Estado de México, instrumento inscrito en su primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en su primer testimonio bajo los folios reales números 19784/5 y 21134/2 de fecha 17 de agosto de 2006, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción “A” y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción “E”, del predio ubicado en la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha. respectivamente.

2. Mediante Escritura Pública número 28,255 de fecha 28 de agosto de 2007, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios números: 246948/01, 246949/01 y 246950/01 de fecha 20 de Septiembre del 2007, se hace constar la subdivisión de la Fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, en dos fracciones identificadas como Fracción “A1” y Fracción “A2”, con superficies de 398,345.048 m2 y 336,348.626 m2 respectivamente, así como de la fusión de la Fracción “E” del predio rustico denominado “San Pedrito”, con la Fracción “A1” resultante de la subdivisión de la Fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, para conformar una sola unidad jurídica, misma que se identifica como Fracción “A3”, con la superficie de 555,435.604 m2. Así mismo en el mismo instrumento, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio y por ende, transmisión de propiedad de los referidos predios citados.

3. Mediante Escritura Pública número 128,519 de fecha 14 de febrero de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 00246950/0006 de fecha 30 de Abril del 2008, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. “F/244457”, celebrado entre la sociedad denominada “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable como el “Fideicomitente” y de la otra como la “Fiduciaria” HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, siendo ésta última titular de los derechos de propiedad de las fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, con superficies de 73-51-89.00 ha., y 15-24-50.00 ha., respectivamente, ubicadas en el predio rústico denominado “San Pedrito” de esta Ciudad.

4. Mediante Escritura Pública número 130,845 de fecha 16 de junio de 2008, se hace constar el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, que otorga “HSBC México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a favor de la empresa “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que ésta última lo ejerza a través de sus representantes legales.

5. Mediante la Escritura Pública número 65,238 de fecha 13 de julio de 2001, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 213506 de fecha 14 de agosto de 2001, se formaliza el cambio de denominación de la persona moral “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para ahora denominarse “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable;

Asimismo, dentro del referido instrumento se hizo constar que la persona moral que en su momento se denominara “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, se constituyó legalmente mediante la Escritura Pública número 27,279 de fecha 14 de

- Noviembre de 1994, pasada ante la Fe del Lic. Víctor Hugo Gómez Arnaiz, Notario Público número 84 de México, Distrito Federal, e inscrita bajo el Folio Mercantil número 213506 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en México, Distrito Federal.
- 6.** Mediante Escritura Pública número 159,593 de fecha 11 de septiembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios reales número 275378/11 y 275379/11 de fecha 26 de noviembre de 2012, se hace constar que la empresa denominada “VIVEICA” S.A de C.V. adquirió por reversión de propiedad y extinción parcial del fideicomiso, de la superficie vendible que integran las Etapa 7 y 8 del Fraccionamiento “Paseo del Pedregal” ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.
 - 7.** Mediante Escritura Pública número 45,977 de fecha 11 de noviembre de 2014, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar que la empresa denominada “VIVEICA” S.A de C.V. adquirió por revisión de la propiedad y ejecución del fideicomiso irrevocable de garantía “ABCfid/719”, la superficie vendible que integran la Etapa 7 y Etapa 8 identificados con la clave catastral 140100131320001; del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
 - 8.** Mediante Escritura Pública número 535 de fecha 29 de noviembre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el folio mercantil electrónico 1970.1 de fecha 01 de diciembre de 2010, compareciendo los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara “Altozano el Nuevo Tabasco”.
 - 9.** Mediante escritura Pública número 86,051 de fecha 20 de noviembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00275368/0015 y 00275369/0015 de fecha 28 de abril de 2015, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción “A” y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción “E” del predio rustico Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha.
 - 10.** Mediante Escritura Pública número 1448 de fecha 31 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Armando Gilberto Manzano Alba Notario Titular de la notaría pública 141, del Distrito de Morelia en la Ciudad de Michoacán, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico número 467352-1, se hace constar las comparecencias de los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, para el cambio de denominación de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina “Altozano el Nuevo Tabasco” a “Grupo Altozano”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
 - 11.** Mediante Escritura Pública número 8,242 de fecha 02 de septiembre de 2017, ante la fe del Lic. Perseo Alejandro Ibáñez Martínez, Notario Público Número 121, del Distrito de Morelia en la Ciudad de Michoacán, se hace constar la comparecencia del C.P. Francisco José Medina Chávez, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de “Grupo Altozano”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, con cláusulas especiales y poder general para actos de riguroso dominio al Arq. Francisco Rafael España Rocha.
 - 12.** En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex-Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
 - 13.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación del Acuerdo de cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la Modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como Fracción 3ª de la Ex-Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
 - 14.** La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante el oficio No. P0883/2006 de fecha 13 de octubre de 2006, para el predio en “Rancho San Pedrito”, San Pedrito Peñuelas s/n, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, correspondiente al predio en el que se desarrolla el Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”.
 - 15.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante el Dictamen de Uso de Suelo No. 2007-3399 de fecha 27 de junio de 2007, autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y 300 hab/ha, con uso comercial y de servicios en una superficie de 555,435.00 m2, del predio identificado como Fracción 3ª de la Ex- Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. Mediante oficio No. VE/0801/2007 de fecha 20 de julio de 2007, la Comisión Estatal de Aguas, otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicio de agua potable para un total de 500 viviendas y 70 lotes comerciales en la Fracción “A” y “E” del predio rústico denominado San Pedrito (correspondiente a la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito), del Municipio de Querétaro.

17. Mediante oficio DDU/DU/5048/2007 de fecha 3 de septiembre de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad:

ETAPA 7				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERICIE
22	HABITACIONAL	2	50	9,731.2607
	MIXTO	3	47	7,523.5364
	SERVICIOS CEA	1	0	5,781.1284
	VIALIDAD	-	-	24,163.1622
TOTAL ETAPA 7			97	47,199.1077

ETAPA 8				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERICIE
23	HABITACIONAL	2	61	8,572.1056
	HABITACIONAL	3	79	13,683.3759
	MIXTO	1	53	7,667.6586
24	AREA VERDE	1	0	37,146.7828
	VIALIDAD	-	-	24,977.1830
TOTAL ETAPA 8			193	92,047.1059

18. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/969/2007 de fecha 26 de octubre de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza en materia de impacto ambiental la superficie que no está considerada como forestal o preferentemente forestal, de acuerdo a lo señalado en el oficio No. F.22.01.02/299/2007 de fecha 7 de marzo del 2007, emitido por la Delegación Federal en el Estado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales; para 500 viviendas y 70 locales comerciales.

19. La Dirección de Tránsito Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, emitió el Impacto Vial para el Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió oficio número DDU/DU/7538/2007 de fecha 14 de diciembre de 2007, en base al estudio técnico por parte de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, el Dictamen de Impacto Vial, del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, en el que se señalan las acciones de mitigación que en el citado documento se estipulan, y a las que el Desarrollador debe dar cumplimiento.

21. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 y la Nomenclatura de calles del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. Mediante Escritura Pública número 26,782 de fecha 1 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 3 de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, con comprobante de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro No. 0000004787 07/2008 de fecha 11 de julio de 2008, en el que se hace constar la transmisión por parte de “HSBC México” Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, división fiduciaria, representada por la empresa Viveica, S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 63,156.6342 m2 por concepto de donación para equipamiento urbano, así como una superficie de 152,482.2821 m2, por concepto de vialidades del fraccionamiento, misma que contiene además la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2007, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”; así como la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2008, relativo a la autorización de la Relotificación del fraccionamiento en comento y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1.

23. Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0760/2008 de fecha 25 julio de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable informa a la Secretaría del Ayuntamiento, que de revisión a los planos de áreas verdes presentados, se observa que se incluye la sección por la que pasan los escurrimientos pluviales, en base a lo cual se considera su aceptación de manera tácita, sin embargo dado que no se señala en el proyecto la franja de protección al margen del cauce de aguas pluviales que pasan sobre el sitio, para conocer sus restricciones así como las condiciones para la rehabilitación del paisaje o medio escénico mediante la conservación, reforestación, restauración que permita conocer si existe algún derecho de vía de conservación que se deba respetar, misma que fungirá como zona de amortiguamiento y rehabilitación, de acuerdo con las condiciones naturales del suelo sin que se afecte el control de los escurrimientos mediante la construcción de obras de mitigación, se considera que el Desarrollador requiere para hacer la entrega física de las áreas

verdes al Municipio, presentar la validación del proyecto en la sección de los escurrimientos por parte de la Comisión Nacional del Agua, con el fin de que dicha dependencia determine si se cumple con la normativa que esta establece, o en su caso señalar las medidas que se deberán tomar en la trayectoria de los escurrimientos para no afectar aguas abajo, e incorporarlas en su propuesta para que vuelvan a ser revisadas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

24. La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante escrito folio 964 oficio número 1648/2008 de fecha 08 de agosto de 2008, expide la Autorización para el proyecto a desnivel ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

25. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío Zona Querétaro, emitió planos de la red de distribución de energía eléctrica en media tensión con número de aprobación del proyecto 3712/2009, de fecha 09 de noviembre de 2009, para el Fraccionamiento “Paseos del Pedregal” ubicado en la Fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

26. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/5573/2010 de fecha 26 de noviembre de 2010, con número de expediente QR-033-07-D, emite la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado “Paseos del Pedregal” ubicado en la Fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

27. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, en alcance al oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, respecto al Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento.

28. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/560/11 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió los avances de las acciones de mitigación, respecto al Fraccionamiento “Paseos del Pedregal” y “Paseos del Pedregal I” (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II), de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento

29. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2071/2011 de fecha 02 de junio de 2011, con número de expediente QR-033-07-D, emite la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado “Paseos del Pedregal” ubicado en la fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

30. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/797/12 de fecha 05 de marzo de 2012, emitió de los avances de cumplimiento de las Acciones de Mitigación señaladas para los Fraccionamientos “Paseos del Pedregal” y “Paseos del Pedregal I” (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II), según el oficio SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011 relacionado con el oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007.

31. La Comisión estatal de Aguas mediante Acta de Entrega Recepción de fecha 27 de febrero de 2013, recibe la infraestructura hidráulica de la línea del colector de aguas negras y desvió de excedencias de la planta de tratamiento para el Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.

32. La Comisión estatal de Aguas mediante oficio número VE/13287/2013 de fecha 29 de mayo de 2013, emitió los esquemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial donde se determina los puntos de conexión definitiva para el Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.

33. La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante escrito folio 1645/2013 con oficio número 1129/2014 de fecha 03 de junio de 2014, emitió la Actualización de la Autorización para el proyecto a nivel estricto a apego a las especificaciones del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, correspondiente al predio ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

34. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente folio EXP.- 011/2015 de fecha 20 de mayo de 2015, emite el Acuerdo en que se autoriza el Reconocimiento Legal de los Derechos De Causahabencia a la empresa denominada “Altozano el Nuevo Tabasco” Sociedad Anónima de Capital Variable, del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal” en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

35. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/COU/FC/440/2016 de fecha 08 de febrero de 2016, emitió Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, debido a la modificación de la superficie vendible y cambio de uso de lotes, lo cual queda a reserva de la autorización del Ayuntamiento de Querétaro y las superficies son las siguientes:

TABLA DE SUPERFICIE GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO "PASEOS DEL PEDREGAL"

AUTORIZACIÓN DDU/COPU/FC/3390/2010					PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	311,930.4379	56.16%	2,958	59	HABITACIONAL	302,520.3684	54.47%	2,958	59
HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	0.0000	0.00%	100	2	HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	15,191.1950	2.74%	100	2
COMERCIAL	22,084.5202	3.98%	0	10	COMERCIAL	22,084.5202	3.98%	0	10
ÁREA VERDE	51,747.9552	9.32%	0	4	ÁREA VERDE	51,747.9552	9.32%	0	4
EQUIPAMIENTO	17,189.8090	3.09%	0	1	EQ UIPAMIENTO	11,408.6790	2.05%	0	1
ÁREA VIALIDAD	152,482.1943	27.45%	0	0	ÁREA VIALIDAD	152,482.1966	27.45%	0	0
TOTAL	555,434.9166	100.00%	3,058	76	TOTAL	555,434.9144	100.00%	3,058	76

TABLA DE SUPERFICIE ETAPA 7

AUTORIZACIÓN DDU/COPU/FC/3390/2010					PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	17,254.8200	36.56%	97	2	HABITACIONAL	15,512.4090	32.87%	50	1
HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	0.0000	0.00%	0	0	HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	7,523.5364	15.94%	47	1
COMERCIAL	0.0000	0.00%	0	0	COMERCIAL	0.0000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.0000	0.00%	0	0	ÁREA VERDE	0.0000	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO	5,781.1300	12.25%	0	1	EQUIPAMIENTO	0.0000	0.00%	0	0
ÁREA VIALIDAD	24,163.1600	51.19%	0	0	ÁREA VIALIDAD	24,163.1623	51.19%	0	0
TOTAL ETAPA 7	47,199.1100	100.00%	97	3	TOTAL ETAPA 7	47,199.1077	100.00%	97	2

36. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/16 de fecha 07 de octubre de 2016, emite la Autorización de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

37. Para dar cumplimiento al Acuerdos Segundo y Tercero, del Acuerdo relativo a la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Segundo: El Desarrollador presenta recibo oficial número Z-2962095 de fecha 26 de octubre de 2016, referente al pago de la superficie vendible habitacional de la Etapa 7, del Fraccionamiento Paseos del Pedregal.
- Tercero: El Desarrollador presenta recibo oficial número Z-3890394 de fecha 17 de octubre de 2016, referente al servicio prestado al Acuerdo de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento de Paseos del Pedregal.

38. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/055/2019 de fecha 26 de febrero de 2019, emite Impacto Ambiental exclusivamente para una vialidad en una superficie de 9,629.52 m2, para corredor urbano, comercial y de servicios para el predio ubicado en la Fracción A3, del predio rústico denominado San Pedrito.

39. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", las siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 7 DEL FRACCIONAMIENTO

Presupuesto de la Etapa 7 \$7,120,633.90 x 1.875% \$133,511.88

Total. \$133,511.88

(Ciento treinta y tres mil quinientos once pesos 88/100 M.N.)

40. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", las siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 8 DEL FRACCIONAMIENTO			
Presupuesto de la Etapa 8 \$10,285,677.42	x	1.875%	\$192,856.45
Total.			\$192,856.45

(Ciento noventa y dos mil ochocientos cincuenta y seis pesos 45/100 M.N.)

41. 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 Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 M.N.).

42. 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 Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/5058/2019, de fecha 21 de junio de 2019, se informa que el día 20 de junio 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 Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 7 y 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a "Grupo Altozano", S.A.P.I de C.V., la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 7 y 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador 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. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe de realizar los pagos correspondientes a los derechos por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 39 del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 40 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 41 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 42 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben 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 debe de realizar el pago del Impuesto por las Superficie Vendible Habitacional y de la Superficie Vendible Habitacional y/o Servicios de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", hasta que desarrolle los proyectos de los macrolotes de la Etapa en comento, por lo que debe de sujetarse a las disposiciones que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal y demás normatividad vigente en la materia.
4. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 60 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, cumplimiento a los Acuerdos: Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/16 de fecha 07 de octubre de 2016, emite la Autorización de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
5. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, de las Etapa 7 y Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
6. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible el proyecto autorizado de las áreas verdes de las Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
7. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible el proyecto autorizado de alumbrado público de las Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
8. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
9. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
11. El Desarrollador 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.
12. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. El 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.
14. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

15. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme 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 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.
16. 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.
17. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
18. El Desarrollador debe 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.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a "Grupo Altozano", S.A.P.I de C.V., la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 7 y 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador 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. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe de realizar los pagos correspondientes a los derechos por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 39 del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 40 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 41 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", como lo señala el Considerando 42 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben 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 debe de realizar el pago del Impuesto por las Superficie Vendible Habitacional y de la Superficie Vendible Habitacional y/o Servicios de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", hasta que desarrolle los proyectos de los macrolotes de la Etapa en comento, por lo que debe de sujetarse a las disposiciones que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal y demás normatividad vigente en la materia.

CUARTO. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 60 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, cumplimiento a los Acuerdos: Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/16 de fecha 07 de octubre de 2016, emite la Autorización de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

QUINTO. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, de las Etapa 7 y Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

SEXTO. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible el proyecto autorizado de las áreas verdes de las Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

SÉPTIMO. El Desarrollador debe de presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible el proyecto autorizado de alumbrado público de las Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

DÉCIMO TERCERO. 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 CUARTO. 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 QUINTO. 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 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 SEXTO. 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 SÉPTIMO. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO OCTAVO. El Desarrollador debe 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”, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del Desarrollador, el plazo para que el desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir de que se le haya notificado la autorización.

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de “Grupo Altozano”, S.A.P.I de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 26 de junio de 2019

A t e n t a m e n t e

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

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de septiembre del 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio conformado por los lotes referidos en el considerando 6 del presente Acuerdo, que a la letra 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

CONSIDERANDO:

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. 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 cambios de utilización 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. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Gustavo Rodríguez Ortiz, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Consorcio Constructor del Centro de México, S.A. de C.V. solicita el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila, Mirador de los Arcos, Sección Miradores, Etapa 1, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **189/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la propiedad y personalidad a través de los siguientes documentos:
 - 5.1 Se acredita la propiedad del predio mediante escritura pública número 61,125, de fecha 19 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular a la Notaría número 31 de esta ciudad.
 - 5.2 Mediante Escritura Pública número 23,277, de fecha 25 de abril del 2017, pasado ante la fe de la Lic. Ma. Dolores Villalobos Castillo, notario público de la notaría 26 de San Luis Potosí, se hace constar el poder que otorga la persona moral “Consorcio Constructor del Centro de México” S.A. de C.V. en favor del C. Gustavo Rodríguez Ortiz, con facultades entre otras para celebrar el presente acto.
6. Mediante el oficio SAY/DAI/1704/2017 de fecha 16 de agosto del 2017, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, remitiéndose el Estudio Técnico respecto del Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación para el Proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Primera Privada del Marques de la Villa del Villar del Águila, Mirador de los Arcos, Sección Miradores, Etapa 1, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, remitiéndose mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1260/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, la **Opinión Técnica** número **218/17** del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Gustavo Rodríguez Ortiz, en representación de la Sociedad Mercantil Consorcio Constructor del Centro de México, S.A. de C.V., solicita el incremento de Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a 600 hab./ha.(H6) y modificación a la normativa para incrementar la altura a 16.50 metros para una superficie conformada por 44 lotes, ubicados en calle Primera Privada del Márquez de la Villa del Villar del Águila, Fraccionamiento Hacienda El Campanario Etapa 1 Sección Miradores, denominada Mirador de los Arcos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Bajo el Acta 4, del tomo 18 de fecha 23 de marzo de 1995, documento pasado ante la fe de la Lic. Juana María Maro Reyna, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 26 de la ciudad de San Luis Potosí, se constituye una Sociedad Mercantil Anónima por acciones de Capital Variable, a la que se denominara "Consortio Constructor del Centro de México" S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Ciudad de San Luis Potosí, bajo la inscripción número 24319a fojas 200, del tomo 276, de fecha 7 de marzo de 1996.

3. Mediante escritura 23,277 de fecha 25 de abril de 2017, ante la fe de Ma. Dolores Villalobos Castillo, Abogada y Notario Público 26 de la Ciudad de San Luis Potosí, "Consortio Constructor del Centro de México" S.A. de C.V., a través de su apoderado Legal, el C. Luis Fernando Torres Corzo, otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, pero especial en cuanto a su objeto, a favor del C. Gustavo Rodríguez Ortiz.

4. Se acredita la propiedad de 39 lotes adicionales, a favor de "Consortio Constructor del Centro de México" S.A. de C.V., mediante escritura 105,146, de fecha 21 de Noviembre de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Octaviano Gómez y Gómez, Abogado y Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 4 de la Ciudad de San Luis Potosí, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Derivado a lo referido en la citada escritura de propiedad, los lotes referidos en la misma, cuentan con superficie y clave catastral, conforme a lo siguiente;

Lote	Clave Catastral	Superficie m²
15	140100121651001	168.00
16	140100121651002	168.00
17	140100121651003	168.00
18	140100121651004	168.00
19	140100121651005	168.00
20	140100121651006	168.00
21	140100121651007	168.00
22	140100121651008	168.00
23	140100121651009	168.00
24	140100121651010	168.00
25	140100121651014	168.00
26	140100121651015	168.00
27	140100121651016	168.00
28	140100121651017	168.00
29	140100121651018	168.00
30	140100121651019	168.00
31	140100121651020	168.00
32	140100121651021	168.00
33	140100121651022	168.00
34	140100121651023	168.00
35	140100121651024	168.00

36	140100121651025	168.00
37	140100121651029	168.00
38	140100121651028	168.00
39	140100121651027	168.00
40	140100121651026	168.00
41	140100121651025	168.00
42	140100121651024	168.00
43	140100121651023	168.00
44	140100121651022	168.00
45	140100121651021	168.00
46	140100121651020	168.00
47	140100121651019	168.00
48	140100121651018	168.00
49	140100121651017	168.00
50	140100121651016	168.00
51	140100121651015	168.00
Y	140100121651013	163.50
X	140100121651011	163.50
	TOTAL	6,692.17 M ²

5. Se acredita la propiedad de los lotes 10, 11, 12, 13 y 14, de la sección Miradores, Etapa 1, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, a favor de "Consortio Constructor del Centro de México" S.A. de C.V., a través de su apoderado Legal, el C. Luis Fernando Torres Corzo, mediante escritura 61,125 de fecha 19 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría Pública No. 31 de éste Distrito Judicial, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Derivado a lo referido en la citada escritura de propiedad, los lotes referidos en la misma, cuentan con superficie y clave catastral, conforme a lo siguiente:

Lote	Clave Catastral	Superficie m2
10	140100121650002	168.00
11	140100121650003	168.00
12	140100121650004	168.00
13	140100121650005	168.00
14	140100121650006	168.00
	TOTAL	840.00

6. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicando 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 de Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la poligonal conformada por los diversos lotes en estudio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

7. El Fraccionamiento Hacienda "El Campanario", Sección Miradores, Etapa 1, denominado Mirador Los Arcos, con superficie total de 22,356.48 m2, está conformada actualmente por tres lotes condominiales, 44 lotes habitacionales unifamiliares, áreas verdes que se conservar para conservación por los colonos y vialidades mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2006, se autoriza en lo relativo a la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

El fraccionamiento se localiza al sur del fraccionamiento Lomas del Márquez, en una zona en la que se ha consolidado de manera gradual con el desarrollo de edificaciones de tipo vertical en los lotes condominiales, de los cuales el lote condominal "A" con superficie de 8,951.12 m², se desarrollo con 122 viviendas derivadas del Acuerdo de Cabildo del 8 de noviembre de 2005 en que se autorizó el incremento de densidad de población a 670 hab/ha, el lote condominal "B" con superficie de 4,361.19 m², con un equivalente a 52 viviendas y el lote condominal "C" con superficie de 1,239.07 m², actualmente sin desarrollar, superficie total de 22,356.48 m², siendo que su propuesta el promotor pretende homogenizar la densidad de población para la totalidad del fraccionamiento.

8. En lo que se refiere a la propuesta del promotor, señala que la empresa es propietaria de 44 lotes propiedad, los cuales en su mayor parte tiene acceso directo hacia la calle Primera Privada del Márquez de la Villa del Villar del Águila, vialidad local con una sección menor a los diez metros, los cuales se pretende fusionar para agrupar en seis polígonos para su desarrollo con un proyecto con el mismo número de condominios mediante 15 o 16 edificaciones de 5 niveles, considerando el desarrollo de una vivienda por nivel, contemplando la dotación de dos cajones de estacionamiento por vivienda, distribuidos al interior de cada conjunto, con lo que se genera un acceso vehicular hacia la vialidad con mayor control al disminuir los acceso directos, haciendo notar que las superficies de plazas y áreas verdes del fraccionamiento deberán formalizar su transmisión a favor de los colonos, las cuales no son susceptibles de permuta o venta y su mantenimiento estará a cargo de la asociación de colonos.

Así mismo para el desarrollo de su proyecto considera una altura de construcción mayor a la permitida en la Normatividad por zonificación, y que es de 4 niveles o 14.00 metros de altura, con la finalidad de generar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, para los cual solicita la modificación de los parámetros para la construcción de edificaciones en cinco niveles y con una altura de 16.50 metros.

9. Respecto al incremento en la densidad de población pretendida, los 44 lotes del promotor suman una superficie total de 7,532.17 m², por lo que de acuerdo a la densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3). con que se cuenta actualmente, le permite al promotor desarrollar hasta 45 viviendas, siendo que para la densidad de población solicitada de 600 hab./ha., puede desarrollar hasta 90 viviendas, no obstante en su proyecto considera su proyecto con un máximo de 76 a 80 viviendas, lo que equivale en un incremento de 36 viviendas.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso a la zona se da a través de la primera Privada del Márquez de la Villa del Villar del Águila, vialidad que al frente del predio en estudio, se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, y la cual cuenta con una sección al frente del predio no mayor a 10.00 metros, la cual carece al frente del predio de banquetas y guarniciones, adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, eléctrica, hidráulica, así como alumbrado público. Al momento de visita al sitio, se observó que al interior del predio no existe construcción alguna, encontrándose la poligonal en que se ubican los predios circulada mediante malla ciclónica.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el incremento de Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a 600 hab./ha.(H6) y la modificación a la normativa respecto a la altura a 16.50 metros para el desarrollo de proyectos habitacionales en cinco niveles, para una superficie conformada por 44 lotes referidos en los antecedentes, ubicados en calle Primera Privada del Márquez de la Villa del Villar del Águila, Fraccionamiento Hacienda El Campanario Etapa 1 Sección Miradores, denominada Mirador de los Arcos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie de los predios en estudio, al conservar el uso habitacional mediante proyectos verticales, que se integrarán al entorno urbano con un diseño que presenta características urbanas y arquitectónicas similares a las de edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que no se modifica su estructura urbana, con lo que se homogeniza la densidad de población asignada al resto de predios del fraccionamiento, siempre y cuando el promotor garantice la dotación de obras de infraestructura vial y urbanas necesarias para la construcción de viviendas que requiere, al encontrarse en una zona en proceso de consolidación con edificaciones verticales, que contribuyen con la regeneración de la imagen urbana de la zona y que permitirán obtener espacios abiertos en su interior al otorgar una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo e infraestructura instalada, lo que promueve la consolidación de los vacíos urbanos existentes y un crecimiento ordenado sin que genere un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, lo que contribuye a cumplir con los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantea la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente en la zona, lo que permitirá que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015 — 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, similares a los existentes en la zona, y toda vez que la zona ya se encuentra impactada, al contar con una ocupación aproximada al 90 % de sus lotes, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de

población solicitado, así como la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida a 16.50 metros será necesario que se dé 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 obras de urbanización faltantes como banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor deberá garantizar la dotación de servicios, presentando 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 estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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 autorización del incremento de densidad de población, así como la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida, no autoriza el proyecto presentado para su análisis.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/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 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.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

- 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.
- 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.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado así como modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida a 16.50 metros, 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 al incremento de densidad de población solicitado, se debe pagar la cantidad de \$ 44,925.00

Por la autorización a la modificación a la normativa para incrementar la altura máxima permitida, se debe pagar la cantidad de \$ 27,506.80”

7. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/7168/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

8. Actualmente esta Administración en conjunto con los colonos de la zona se encuentran desarrollando un “Proyecto de solución vial” para la zona, en el que participarán todos los interesados, en tal sentido, el promovente se obliga a participar de manera proporcional en dicho proyecto vial en los términos y condiciones que en su momento se convengan entre los particulares y el Municipio.

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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación para el Proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Primera Privada del Marques de la Villa del Villar del Águila, Mirador de los Arcos, Sección Miradores, Etapa 1, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 veinticuatro de junio de 2019, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 6 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio conformado por los lotes referidos en el considerando 6, del presente Acuerdo, resultante de la fusión de dichos predios.

SEGUNDO. Previo a la realización de cualquier cumplimiento se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio la Escritura Pública número 61,125, referida en el Considerando 5.1 del presente Acuerdo.

Señalando que para el caso de ya contar con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, deberá presentar la constancia de inscripción ante la Secretaría del Ayuntamiento, con el fin de dar cumplimiento al presente.

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, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. El peticionario, 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 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.

Los montos que deberá cubrir el promotor por la autorización al incremento de densidad de población solicitado y el concerniente a la modificación a la normatividad para incrementar la altura máxima permitida se deberá de actualizar siendo la legislación aplicable la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2019.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con la persona moral Consorcio Constructor del Centro de México, S.A. de C.V., a través de su representante legal, así como las dependencias municipales que tengan injerencia, y una vez que se tenga definido el "Proyecto de solución vial", referido en el considerando 8 del presente Acuerdo, se lleve a cabo el convenio donde se obliga el promotor a aportar de manera proporcional al proyecto de solución vial correspondiente.

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

SÉPTIMO. 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.

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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 Gobierno Municipal, Oficina del Abogado General, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal de Villa Cayetano Rubio, y notifique a la persona moral denominada Consorcio Constructor del Centro de México, S.A. de C.V.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de octubre del año 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para el predio identificado con el número 22-C sobre la carretera a San Luis Potosí, denominado "Rancho Largo", Calle Boulevard de las Ciencias número 22, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 0.88 y Coeficiente de Utilización de Suelo a 14, así como el incremento de altura a 115 metros, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 884 009, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. El 25 de abril del 2019, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Luciano Erasmo Blanco Sánchez, en su calidad de propietario, mediante el cual solicitó: "...cambio de altura a 96 metros con un COS de .88 y CUS de 11...", derivado de dicha petición se radica el expediente **51/DAI/2019**.

Lo anterior con la finalidad de ejecutar un proyecto que contempla una plaza comercial, una torre de oficinas corporativas de 21 niveles y un hotel de 14 niveles además de 4 sótanos de estacionamiento.

10. Se acredita la propiedad del predio ubicado sobre la carretera a San Luis Potosí denominado "Jurica Rancho Largo", que se identifica con clave catastral 140100123884009 y superficie de 2,850.585 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en favor del C. Luciano Erasmo Blanco Sánchez, mediante Escritura Pública 87,555, de fecha 23 de julio de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, notario adscrito a la Notaría 7 de esta demarcación notarial y cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo folio real electrónico 505968.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/0610/2019 de fecha 07 de mayo de 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. El 25 de septiembre del año en curso, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito en alcance a su similar de fecha 25 de abril del 2019, signado por el C. Luciano Erasmo Blanco Sánchez, en su calidad de propietario, mediante el cual solicitó: "...cambio de altura a 115 metros con un COS de .88 y CUS de 14..."

13. 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 COS de 0.88, CUS de 14 y altura máxima permitida de 115 m, para el predio identificado con el número 22-C sobre la carretera a San Luis Potosí, denominado "Rancho Largo", Calle Boulevard de las Ciencias N° 22, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para el proyecto descrito en el Considerando 9, cuyo contenido es el siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Arturo Omar Blanco Méndez, solicita se conceda la modificación para ampliar la altura a 115 metros, con un COS de (.88) y un CUS de (14) al predio con clave catastral 14 01 001 23 884 009 y superficie de 2,850.00 m²

2. Se acredita la propiedad a favor del C. Luciano Erasmo Blanco, del predio identificado en escritura pública como Lote 22-C resultante de la subdivisión del lote 22-A, consistente en la unidad topográfica proveniente de la fusión de 4 inmuebles identificados como lotes 21-C, 22-A, 22-B Y 22-C a su vez proveniente de la subdivisión del resto del predio ubicado sobre la carretera a San Luis Potosí denominado Jurica Rancho Largo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, mediante escritura 87,555, de fecha 23 de julio de 2015, documento pasado ante la fe del Licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría número Siete de esta demarcación notarial de Querétaro, escritura que no presenta inscripción ante el Registro Público de la propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento, para atención de la solicitud.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como lote 22-A, consistente en la unidad topográfica proveniente de la fusión de 4 inmuebles identificados como lotes 21-C, 22-A, 22-B Y 22-C a su vez proveniente de la subdivisión del resto del predio ubicado sobre la carretera a San Luis Potosí denominado Jurica Rancho Largo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 2,850.00 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 23 884 009.

3. Mediante Escritura 13,571 de fecha 23 de enero de 2017 en la ciudad de Celaya, Guanajuato ante la fe del Licenciado Felipe Pesquera Lizardi, Titular de la Notaría número 25, del Partido Judicial de Celaya, Guanajuato, el C. Luciano Erasmo Blanco Sánchez, otorga poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, a favor del C. Arturo Omar Blanco Méndez.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicio (CS).

5. En sentido norte a sur del predio, corre un escurrimiento pluvial, situación que debe considerar el desarrollador en su proyecto y para lo que debe presentar los estudios correspondientes.

6. Con base a lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo IUS201905597 de fecha 13 de mayo de 2019, documento en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicios (CS), y se indican los usos permitidos para el predio y se indica que se debe respetar para su proyecto los siguientes Coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 y una altura máxima permitida de 6 niveles y/o 21 metros.

7. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores y al requerir parámetros normativos mayores a los autorizados el solicitante manifiesta su interés en que se otorguen parámetros normativos mayores conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad Parcial	Plan	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60		0.88	+0.28
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6		14	+10.4
Altura Máxima Permitida	21.00 metros y/o 6 niveles		115.00 metros	+ 94 metros

8. Conforme a lo manifestado por el solicitante en el predio se pretenden construir dos edificaciones para ubicar una plaza comercial, oficinas corporativas, hotel, contando con un área de estacionamiento en cuatro niveles en sótano con capacidad para 342 vehículos.

9. Cabe señalar que con la información presentada por el solicitante y de revisión al reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y las superficies referidas en su propuesta, se presenta un déficit considerable de áreas de estacionamiento para el proyecto que se pretende llevar a cabo.

10. El solicitante no presenta información que garantice que se cuenta con dotación de red hidráulica al predio y que se cuenta con autorización para llevar a cabo descargas sanitarias a la red que pudiese existir en la zona a fin de verificar que el proyecto no generará afectaciones a las redes con el proyecto que se pretende llevar a cabo, así mismo no se presenta una justificación técnica que permita verificar que se requiere llevar a cabo un proyecto como el propuesto en la zona y que manifieste los beneficios urbanos que este generara en la zona y los alrededores y que manifieste las medidas de mitigación de impacto urbano que se pretendan llevar a cabo por el proyecto pretendido a desarrollar.

11. Respecto al predio en estudio, se ubica al Norte de la ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, en la intersección del Boulevard de Las Ciencias y el distribuidor vial del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, al oriente de la zona de Juriquilla en donde se ubican los fraccionamientos Juriquilla Santa Fe, Valle de Juriquilla, Jurica Tolimán, los cuales cuentan con un carácter residencial. Las vialidades que dan frente al predio, corresponden a vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, en las que en los lotes que cuentan con frente a dichas vialidades se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad que han dotado de espacios de servicios a los habitantes de los alrededores.

12. De visita al sitio, para conocer las características de la zona y del predio de manera particular, se observa que al interior del terreno se le da actualmente el uso de bodega y patio de maniobras de la construcción que se lleva a cabo en el predio colindante ubicado al poniente del predio y se encuentra delimitado con malla ciclónica en su perímetro, adicionalmente se verificó que el predio en estudio, cuenta con frente a la gasa de incorporación de Paseo de La República hacia el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y al Propio Anillo Vial II Fray Junípero Serra, careciendo de banqueta, guarnición al frente del predio, en una zona en la que no se observa la existencia de red hidráulica y sanitaria, sin embargo se observa la existencia de alumbrado público.

OPNIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, autorice la modificación solicitada por el promovente para la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.88, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 14.00 y altura máxima permitida a 115.00 metros; para el predio identificado como lote 22-C, resultante de la subdivisión del lote 22-A, identificado con clave catastral 14 01 001 23 884 009; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de así considerarlo y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- 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.
- El propietario del predio debe dotar 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 un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Presentar los estudios 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.
- El propietario del predio, se debe coordinar con la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de que participe en obras que sean requeridas en la zona.
- Previo a la obtención de las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto el propietario debe representar un estudio de asoleamiento a fin de verificar que no se afecte a los predios vecinos.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes u obras que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituyan los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.

- 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....”

14. En fecha 09 de mayo del 2019, se notificó a la Secretaría de Movilidad la pretensión del peticionario mediante oficio SAY/DAI/0610/2019, a través del cual se solicita emitir en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Sostenible su opinión técnica al respecto.

15. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el considerando 13 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/7784/2019 de fecha 16 de octubre de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

16. De conformidad con lo dispuesto en el 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del COS de 0.88, CUS de 14 y altura máxima permitida de 115 m para el predio identificado con el número 22-C sobre la carretera a San Luis Potosí, denominado “Rancho Largo”, Calle Boulevard de las Ciencias N° 22, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de octubre de 2019, en el Punto 4, apartado VI, inciso 57, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura máxima permitida para el predio identificado con el número 22-C sobre la carretera a San Luis Potosí, denominado “Rancho Largo”, Calle Boulevard de las Ciencias número 22, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el estudio técnico citado en el Considerando 13 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 deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en los Acuerdos de Cabildo autorizados con antelación al predio identificado con el número 22-C sobre la carretera a San Luis Potosí, denominado “Rancho Largo”, Calle Boulevard de las Ciencias número 22, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

CUARTO. Previo a la inscripción, 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 13 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.

QUINTO. Previo 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.

SEXTO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de que evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, hasta dar su Visto Bueno a dicho proyecto.

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.

OCTAVO. 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.

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 inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ingresos, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. Luciano Erasmo Blanco.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 DE OCTUBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de octubre de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en Calle Colegio de San Nicolás s/n, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024, Colonia Morelos, Delegación Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:**

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

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

- 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 éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
- 4.- Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
- 5.- Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los días 31 de mayo, 1° de julio y 1° de octubre, todos del año en curso, signado por el C. J. Jesús Aguilar Solano, en los cuales solicita se autorice el Cambio de Uso de Suelo a habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.63, para el predio ubicado en Calle Colegio de San Nicolás s/n, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024, Colonia Morelos, Delegación Félix Osores Sotomayor, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **93/DAI/2019**.
- 6.- El promotor J. Jesús Aguilar Solano, acredita la propiedad del predio objeto del presente instrumento, mediante el testimonio de la Escritura Pública Número 31,710, de fecha 18 de agosto de 2012, pasada ante la Fe del Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro bajo el folio inmobiliario 433550/2.
- 7.- Mediante los oficios **SAY/DAI/1048/2019** y **SAY/DAI/1519/2019**, el Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Secretario de Movilidad, la emisión del estudio técnico correspondiente.

8.- A través de los oficios **SAY/DAI/1049/2019** y **SAY/DAI/1518/2019**, el Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente. Con el oficio **SEDESO/DDU/COU/1121/2019**, remite la Opinión Técnica con Folio **093/19**, del cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Alfredo López Cadengo, Apoderado Legal del C. J. Jesús Aguilar Solano, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Habitacional y Servicios, así como la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.63), para el predio ubicado en calle Colegio de San Nicolás s/n, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024 con superficie de 313.98 m², perteneciente al Asentamiento Humano Morelos; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior con la finalidad de regularizar la construcción de una edificación de 3 niveles en el cual se construyó un local comercial y de servicios y doce habitaciones para destinarse a servicio de hospedaje.

2. El C. J. Jesús Aguilar Solano, acredita la propiedad del predio identificado como lote 24 de la manzana 12 en estudio mediante la escritura número 31,710 de fecha 18 de agosto de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría número 20 de ésta Demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público bajo el Sello Electrónico en el Folio Inmobiliario 00433550/0002 de fecha 7 de diciembre de 2012.

De conformidad con la escritura de propiedad antes referida, el predio señalado como lote 24 de la manzana 12, ubicado en la calle Colegio de San Nicolás e identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024 cuenta con una superficie de 313.98 m².

3. A través de la Escritura Pública 91,034 de fecha 12 de abril de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Titular de la Notaría número Diez de la ciudad de Querétaro, el señor J. Jesús Aguilar Solano otorga un Poder General Limitado, única y exclusivamente para que realice todas las gestiones necesarias a fin de obtener el dictamen de uso de suelo Habitacional, Comercial y Servicios con la densidad que corresponda para la regularización del predio ubicado en Colegio de San Nicolás, Colonia Morelos; Delegación Félix Osores, en esta ciudad, con clave catastral 14 01 001 28 292 024 y con dictamen DUS201713067, a favor del señor José Alfredo López Cadengo, documento que no ampara la solicitud para trámite de cambio de uso de suelo, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento, para dar trámite a su petición.

4. 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 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3).

5. De conformidad con lo anterior, con fecha 10 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo, mediante folio DUS201713067, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), y adicionalmente se señala que para estar en posibilidad de atender su petición, es necesario que presente un anteproyecto arquitectónico con medidas y a una escala legible, donde se contemple el total de usos pretendidos, así como el área de estacionamiento al interior del predio, conforme a lo establecido en la reglamentación vigente en la materia (Reglamento de Construcción, Artículo 355, Sección II); por lo que se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar el uso habitacional con doce cuartos y un local comercial y de servicios, informándole además que de acuerdo a la ubicación del predio únicamente es posible autorizar un máximo de dos locales, uno comercial y otro comercial y/o de servicios, siempre y cuando sean anexos a casa habitación, que la suma de la superficie de los locales no supere los 40.00 m² de construcción, que se cuente con accesos independientes para cada uso y se cuente con área de estacionamiento al interior del predio para el total de usos. Previendo que el presente es recurrible, mediante el Recurso de Revisión que se contempla en el artículo 109 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, teniendo usted un plazo para su interposición de 20 días hábiles contados a partir de su legal notificación, ello en términos del artículo 111 de la referida ley administrativa, para lo cual deberá presentar el documento original a revisar, así como la evidencia que considere pertinente para sustentar su petición; situación que no fue solicitada por el propietario.

6. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el informe de uso de suelo IUS201906343, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

7. El Asentamiento Humano denominado Morelos, corresponde a un desarrollo ubicado en una fracción de la Parcela 44 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, el cual fue regularizado por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2011, y se localiza en una zona que se encuentra en proceso de consolidación, colindante con otros diversos asentamientos humanos que se localizan en las inmediaciones, que en algunos de casos aún se encuentran en proceso de

regularización, no obstante, el Asentamiento humano en el que se localiza el predio en estudio se observa que cuenta con servicios y obras de infraestructura.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, se hace notar que se encuentra en una cabecera de manzana en la esquina conformada por las calles Colegio de San Nicolás del Asentamiento Humano Morelos y la calle Fidel Velázquez Sánchez del Asentamiento denominado Francisco Villa II, encontrándose actualmente ocupado por una edificación que se llevó a cabo en el predio y que consta de tres niveles, en los que se genera una entremezcla de actividades, que corresponden a usos comerciales y/o de servicios y uso habitacionales, y toda vez que el uso de suelo es únicamente para uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., el solicitante requiere que se autorice una modificación de uso de suelo, así como el incremento de densidad de población.

9. Respecto a la construcción que se pretende regularizar, el promotor presenta un proyecto arquitectónico consistente en una edificación de que se llevó a cabo en 3 niveles, el primero de ellos incluye un área comercial con sanitarios, área de estacionamiento con capacidad para 9 vehículos, de los cuales se observa que únicamente 6 de ellos cuentan con la superficie y dimensiones conforme a los requerimientos establecidos en el reglamento de construcción del municipio de Querétaro, adicionalmente se cuenta con cubo de escaleras que conecta con los siguientes niveles; el primer nivel cuenta con 6 recámaras, una de ellas con baño completo y un módulo con sanitarios y regaderas independientes, el segundo nivel consta de 6 habitaciones tipo loft que cuentan con una habitación, cocina, patio y baño completo cada uno de ellos, y en la azotea se cuenta con un área de techada para servicio de lavado.

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona se observó que el predio se localiza en una cabecera de manzana destacando que la vialidad denominada Colegio de San Nicolás de desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular, y la vialidad localizada en la colindancia poniente del predio, se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente se observa que la zona cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, además de contar con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y energía eléctrica además de contar con alumbrado público y el paso de servicio de transporte público que se da de manera regular en la zona, así mismo se tiene que al interior del predio se localiza una edificación desarrollada en 3 niveles, predominando en la zona la vivienda de tipo unifamiliar, entremezclada con actividades comerciales y de servicios en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se verificó que el predio ubicado en calle Colegio de San Nicolás s/n, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024, con superficie de 313.98 m² en la Colonia Morelos; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se considera que el predio cuenta con condiciones para que se otorgue la modificación de uso de suelo a habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), así como la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 A 0.63 para que se ubique un local comercial y/o de servicios y se brinde el servicio de hospedaje en el inmueble, toda vez que el predio se localiza en una zona impactada y en la cual no se cuenta con información de que la edificación haya generado un impacto social negativo en la zona, No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación de uso de suelo solicitada, y en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento 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 o el organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operadora por dichas entidades.

-Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para regularizar su proyecto, debiendo de 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, así como lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, para las actividades solicitadas.

-Debe garantizar el cumplimiento a los cajones de estacionamiento que en su proyecto requiera, previo a llevar a cabo cualquier trámite posterior ante la autoridad municipal, en su caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación de uso de suelo solicitado.

-Debe obtener el visto bueno de la Unidad de protección civil respecto a las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.

-Se debe presentar para cualquier trámite administrativo, el documento correspondiente emitido por la Secretaría de Movilidad con respecto al proyecto a regularizar en el que se le indiquen las medidas de mitigación que se deban llevar a cabo en caso de que se requieran conforme al proyecto que se generará en el predio.

-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 diferencia en sus términos o se genere un impacto social negativo, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

-Es obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

-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.

-Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

-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...”

9.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando **8**, 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/7331/2019**, de fecha 3 de octubre de 2019, 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 Dirección de Asuntos Inmobiliarios de 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 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en Calle Colegio de San Nicolás s/n, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024, Colonia Morelos, Delegación Félix Osores Sotomayor”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de octubre de 2019, en el Punto 3, Apartado II, Inciso 3, 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 habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en Calle Colegio de San Nicolás s/n, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 292 024, Colonia Morelos, Delegación Félix Osores Sotomayor, para quedar conforme a la opinión técnica referida en el **considerando 8** del presente Instrumento.

SEGUNDO. De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Lic. Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, 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 acuerdo a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de su notificación.

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. Es obligación del promotor presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría del Ayuntamiento y Dirección de Ingresos.

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 promotor J. Jesús Aguilar Solano; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que el promotor J. Jesús Aguilar Solano, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutive **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 8** del presente instrumento, debiendo dar inicio al cumplimiento de las mismas dentro de los 6 meses contados a partir de su notificación, 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.

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y al promotor J. Jesús Aguilar Solano..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 9 DE OCTUBRE DE 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de octubre del año 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 610 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2018 dirigido al M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento, signado por el Ing. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de Lander del Bajío S.A. de C.V., solicita la Entrega – Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección del Mayorazgo”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 60/DFCP.
6. El solicitante acredita la Constitución de Sociedad Anónima de Capital variable “LANDER DEL BAJÍO S.A. de C.V.”, a través de la Escritura Pública número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Notario titular de la Notaría Pública número 51, de la Demarcación Notarial del Estado de Sonora.

7. Que mediante Escritura Pública número 44,216 de fecha 21 de marzo 2017, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Notario Titular de la Notaría Pública número 51 de la Demarcación Notarial del Estado de Sonora, se hace constar el poder que otorga "LANDER DEL BAJÍO S.A. de C.V." a favor del C. Jorge Arturo .

8. Mediante Escritura Pública número 60,175 de fecha 7 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario titular de la Notaría Pública número 30, se hace constar la constitución de la Asociación Civil de Colonos denominada "VECINOS MISIÓN MAYORAZGO A.C."

9. Mediante oficio SAY/DAI/10382019 de fecha 02 de julio de 2019, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, 114 y 115 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente antes del 1 de julio de 2012, emitir el estudio técnico y /o consideraciones respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección del Mayorazgo", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

10. Que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/1058/2019, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico número ET-F/014/19 relativo a la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección del Mayorazgo", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, mismo que se cita a continuación:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 24 de junio de 2019, dirigido al M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de "Lander del Bajío", S.A. de C.V., solicita se emita el estudio técnico relativo a la **Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo"**, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

2. Mediante Escritura Pública número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo Sonora, bajo el folio mercantil electrónico número 40733-7 de fecha 09 de agosto de 2012; se hace constar la comparecencia del señor Javier García de León Peñuñuri, en su carácter de Representante Legal de Mapas, Soluciones de Negocios, Sociedad Anónima de Capital Variable y el Señor Ingeniero Gustavo Villareal Cantú, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada "Lander del Bajío".

3. Mediante Escritura Pública número 101,578 de fecha 09 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario número 00259441/0004 de fecha 27 de diciembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles con reserva de dominio, de las fracciones: F1 -137 de la Parcela 137 Z-6 P1/2, con una superficie de 59,778.99m2 identificado con la clave catastral 140211801080017 y la Fracción F1 -140 de la Parcela 140 Z-6 P1/2, con una superficie de 70,064.66m2 identificado con la clave catastral 140211801080020, pertenecientes al Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, entre la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como José Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte "Lander del Bajío", Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Ingeniero Gustavo Villareal Cantú.

4. Mediante Escritura Pública número 41,640 de fecha 05 de agosto de 2015, ante la fe del licenciado Héctor Guillermo Monteverde Mosquera y en ejercicio de esta demarcación de Hermosillo Sonora, se hace constar la comparecencia del señor Javier Ochoa Acosta, en su carácter de Delegado de la Asamblea General extraordinaria de la Sociedad Denominada "Lander del Bajío" Sociedad Anónima de Capital Variable; otorga a favor del Señor Jorge Arturo Carnada Leissa, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

5. Mediante Escritura Pública número 22,132 de fecha 02 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario 00259441/0005 de fecha 29 de abril de 2014, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio, que otorga la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como José Agustín Valero Santillán a favor de "Lander del Bajío", Sociedad Anónima de Capital Variable.

6. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en el resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, más las 3,691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el denominado “Desarrollo habitacional y comercial Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al Fraccionamiento en estudio.

8. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades de dicho desarrollo.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, la autorización para fusionar dos lotes, con superficies de las fracciones de 59,778.99 m² y 70,064.66 m², quedando una superficie total de 129,843.65 m², para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

10. Mediante Escritura Pública número 23,018 de fecha 03 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00490617/0001 de fecha 17 de julio de 2014, se hace constar la protocolización de la Licencia y el plano de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

11. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP061129/2014 de fecha 17 de junio de 2014, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

12. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

13. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1230/2014 de fecha 16 de julio de 2014, con número de expediente QR-026-05-D6, la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 501 viviendas, en el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

14. El Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2359/2014 de fecha 02 de septiembre de 2014, el proyecto de Alumbrado Público para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405925 de fecha 12 de septiembre de 2014, la autorización para un Fraccionamiento habitacional con 1,039 viviendas en una superficie de 129,843.65 m², con densidad 400 hab/ha.

16. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la Autorización al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 129,843.65 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO

"DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO"

USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	110,344.25	84.98%	1,039	8
COMERCIAL	958.36	0.74%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,495.76	2.69%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,826.03	1.41%	0	1
VIALIDADES	13,219.25	10.18%	0	0
TOTAL DE FRACCIONAMIENTO	129,843.65	100.00%	1,039	12

ETAPA 1

"DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO"

USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	50,256.29	80.86%	501	4
COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,495.76	5.62%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,826.03	2.94%	0	1
VIALIDADES	6,573.59	10.58%	0	0
TOTAL ETAPA 1	62,151.67	100.00%	501	6

ETAPA 2

"DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO"

USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	60,087.96	88.77%	538	4
COMERCIAL	958.36	1.42%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	0.00	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	6,645.66	9.82%	0	0
TOTAL ETAPA 2	67,691.98	100.00%	538	6

17. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002,	00259343/0002,	00259344/0002,	00259349/0002,	00259350/0002,	00259351/0002,	00259354/0002,
00259371/0002,	00259368/0002,	00259366/0002,	00259370/0002,	00259367/0002,	00259379/0002,	00259381/0002,
00259383/0002,	00259384/0002,	00259389/0002,	00259391/0002,	00259392/0002,	00259395/0002,	00259397/0002,
00259399/0002,	00259401/0002,	00259408/0002,	00259412/0002,	00259424/0002,	00259426/0002,	00259429/0002,
00259432/0002,	00259434/0002,	00259436/0002,	00259437/0002,	00259439/0002,	00259440/0002,	00259364/0002,
00259378/0002,	00259385/0002,	00259388/0002,	00259390/0002,	00259394/0002,	00259396/0002,	00259398/0002,
00259400/0002,	00259404/0002,	00259406/0002,	00259407/0002,	00259411/0002,	00259410/0002,	00259414/0002,
00259416/0002,	00259417/0002,	00259419/0002,	00259430/0002,	00259433/0002,	00259435/0002,	00259445/0002,
00259452/0002,	00259463/0002,	00259464/0002,	00259568/0002,	00259569/0002,	00259570/0002,	00259571/0002,
00259572/0002,	00259563/0002,	00259564/0002,	00259442/0002,	00259443/0002,	00259446/0002,	00259450/0002,
00259451/0002,	00259456/0002,	00259460/0002,	00259459/0002,	00259458/0002,	00259457/0002,	00259466/0002,
00259467/0002,	00259468/0002,	00259473/0002,	00259477/0002,	00259483/0002,	00259485/0002,	00259487/0002,
00259488/0002,	00259490/0002,	00259501/0002,	00259546/0002,	00259557/0002,	00259560/0002,	00259561/0002,
00259556/0002,	00259554/0002,	00259552/0002,	00259548/0002,	00259550/0002		

Dentro de los desarrollos de la zona anteriormente referidos se encuentra el Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita.

18. La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/0729/2014 de fecha 15 de octubre de 2014, emitió la autorización del Proyecto de Áreas Verdes y Sistema

de Riego para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

19. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-143, con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 17 de octubre de 2014, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 501 viviendas del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

20. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

21. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto y Quinto del Acuerdo con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de Pago con folio Z-783572, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$100,698.89 (Cien mil seiscientos noventa y ocho pesos 89/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-381096, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$400,793.91 (Cuatrocientos mil setecientos noventa y tres pesos 91/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-381094, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$479,201.48 (Cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos un pesos 48/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-381095, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$34,381.16 (Treinta y cuatro mil trescientos ochenta y un pesos 16/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-783574, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2,518.50 (Dos mil quinientos dieciocho pesos 50/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
- Comprobante de Pago número Z-783575 de fecha 06 de enero de 2015, por un monto de \$ 1,661.25 (Mil seiscientos sesenta y un pesos 25 /100 M.N.) emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, relativo a los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.

22. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, el promotor presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 51, de fecha 20 de enero de 2015 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 5 de fecha 30 de enero de 2015 y No. 6 de Fecha 06 de febrero de 2015, relativo a la publicación del Acuerdo en que se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

23. El desarrollador presenta Escritura Pública No. 29,359 de fecha 27 de marzo de 2015, derivado al Acuerdo con número de expediente 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la cual se protocoliza lo siguiente:

- La Autorización al Proyecto de Lotificación emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante oficio folio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la cual es inscrita en el Registro Público de

la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00508356/0002, 00508357/0002, 00508356/0002, 00508357/0002, de fecha 22 de abril de 2015.

- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura, la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios: 0490617/0008, 00508356/0003, 0490617/0009, 00508356/0004 y 00508357/0003, de fecha 22 de abril de 2015, para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo antes mencionado.
- La transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 13,219.25 m², por concepto de las vialidades del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, así como una superficie de 3,495.76 m² en cuanto ve a los lotes condominales que deberá entregar la empresa denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios: 00508361/0001, 00508362/0001, 00508365/0001, de fecha 22 de abril de 2015, con el fin de dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo antes mencionado.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/1073/2015, de fecha 12 de marzo de 2015, en el cual se verificó que la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.27% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del 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, mas treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$4,882,226.66 (cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), correspondiente al 69.73% de obras pendientes por realizar.

25. El promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 12 de marzo de 2015, con folio 1449875 y fianza número 3503-01164-3 por un monto de \$4,882,226.66 (Cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

26. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización provisional para venta de lotes, para la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con el número de expediente 079/15, de fecha 09 de junio de 2015.

27. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 079/15, de fecha 09 de junio de 2015, el promotor presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 62, de fecha 24 de junio de 2015 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 41, de fecha 26 de junio de 2015 y No. 44, de fecha 3 de julio de 2015, relativo a la publicación del Acuerdo en que se otorga la Autorización provisional para venta de Lotes, para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

28. Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 079/15, de fecha 09 de junio de 2015, mediante la cual se otorgó la Autorización Provisional para Venta de Lotes, para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta Escritura Pública número 32,269, de fecha 31 de julio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría pública número 30 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliario: 00517344/0001, 00517345/0001, 00517346/0001, 00517347/0001, 00517348/0001, de fecha 18 de septiembre de 2015, en la que se hace constar la Protocolización del citado Acuerdo.

29. Mediante oficio número VE/504/2015 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 538 viviendas del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

30. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

31. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta comprobante de pago número R- 3017617 de fecha 25 de mayo de 2016, por el pago de los Derechos de Supervisión Etapa 2 del Fraccionamiento.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta las siguientes publicaciones del citado Acuerdo:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 11 de febrero de 2016, año I, número 09 Tomo I.
- Publicaciones de los Periódicos oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLIX, de fecha 26 de febrero de 2016, Número 11, y Tomo CXLIX, de fecha 4 de marzo de 2016 Número 12.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fechas 11 y 18 de marzo de 2016.

33. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta Escritura Pública número 37,582 de fecha 11 de abril de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria pública número 30 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 490617/24 de fecha 16 de mayo de 2016, en la que se hace contar la Protocolización del citado Acuerdo.

34. Mediante oficio número VE/0664/2016 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 18 de marzo de 2016, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 538 viviendas del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

35. Mediante oficio número VE/0737/2016 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 07 de abril de 2016, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 501 viviendas del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

36. Mediante oficio número DDU/COU/FC/1788/2016 de fecha 19 de mayo de 2016, formulado por La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de obras de urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

- La Etapa 2 del Fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 36.19% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá de otorgar fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las Obras de Urbanización que falten por ejecutar, más treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$5,716,789.68 (Cinco millones setecientos diez y seis mil setecientos ochenta y nueve pesos 68/100 M.N.), correspondiente al 63.81% de obras pendientes de realizar.

37. En cumplimiento al antecedente inmediato, el promotor presenta Póliza de Fianza número 3503-01419-2 de fecha 19 de mayo de 2016, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta y a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$5, 716,789.68 (Cinco millones setecientos diez y seis mil setecientos ochenta y nueve pesos 68/100 M.N.), para garantizar la

ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

38. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, emite la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

39. En cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 05 de julio de 2016, Año I. No. 19.
- Publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX de fecha 01 de julio de 2016 No. 40 y Tomo CXLIX de fecha 08 de julio de 2016, No. 40.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha viernes 1 de julio de 2015 y viernes 08 de julio de 2016, publicaciones del periódico Plaza de Armas de fecha 1 de julio de 2015 y viernes 08 de julio de 2016.

40. En cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", el promotor presenta Escritura Pública número 39,643 de fecha 19 de julio de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría pública 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 inmobiliario números 00543444/0001, 00543445/0001, 00543446/0001, 00543447/0001, 00543448/0001 y 00543449/0001 de fecha 25 de agosto de 2016, se hace constar la Protocolización del Presente Acuerdo.

41. La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura Hidráulica de la Primera Entrega de las Redes Principales del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", con registro QR-026-05-D6, de fecha 19 de enero de 2016.

42. La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura Hidráulica de las Redes de Distribución de Agua Potable y Drenaje Sanitario del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", correspondiente a la Segunda Entrega que comprende la Avenida Principal, con registro QR-026-05-D6, de fecha 18 de noviembre de 2016.

43. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/1173/2017 de fecha 16 de marzo de 2017, emitió el avance de las obras de urbanización para la vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

La vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa 1 cuenta con un avance estimado 75.07 % 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 \$1,740,487.59 (Un millón setecientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 59/100 M.N.) correspondiente al 24.93% de obras pendientes por realizar.

44. En cumplimiento al antecedente inmediato el promotor presenta Póliza de Fianza, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, fianza número 3503-01703-4 de fecha 16 de marzo de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$1,740,487.59 (Un millón setecientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 59/100 M.N.) correspondiente al 24.93% de obras pendientes, por realizar y para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Avenida Punta Norte Etapa 1, perteneciente al Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

45. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha del 05 de enero de 2016, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Lander del Bajío", S.A. de C.V., las instalaciones en media y baja tensión de la obra "Fracc. Misión del Mayorazgo (Vialidad Principal 2da Etapa)", con número de aprobación 063406.

46. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha del 07 de julio de 2017, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., las instalaciones en media y baja tensión de la obra “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo (Unidad Condominal Casa de Ayamonte Primera Etapa, Condominio A y Condominio C)”, con número de aprobación 063406.

47. Mediante oficio número F.22.01.01.01/0660/17 de fecha 24 de marzo de 2017, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 2.5 años correspondiente a la autorización en materia de Impacto Ambiental identificada mediante número F.22.01.03/855/2006, para el proyecto denominado Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro.

48. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

49. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta comprobante de pago número Z – 5243832 de fecha 15 de mayo de 2017, por el pago de los Derechos de Supervisión Etapa 1 del Fraccionamiento.

50. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta comprobante de pago número Z – 5243833 de fecha 15 de mayo de 2017, por el pago de los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento.

51. En cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 14 de junio de 2017, Año II. No. 19.
- Publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, Tomo CL de fecha 16 de junio de 2017 No. 36 y , Tomo CL de fecha 23 de junio de 2017 No. 38.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha viernes 16 de junio de 2017 y viernes 23 de junio de 2017, publicaciones del periódico El Universal Querétaro de fecha viernes 16 de junio de 2017 y viernes 23 de junio de 2017.

52. En Cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-012/17 de fecha 15 de mayo de 2017, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta Instrumento Público número 51,732, de fecha 30 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria pública número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número: 00508356/0015 de fecha 24 de enero de 2018, se hace constar la Protocolización del Presente Acuerdo.

53. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/5193/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitió el avance de las obras de urbanización para la vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

La vialidad Avenida Punta Norte, Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 79.31% 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 \$2,038,685.88 (Dos millones treinta y ocho mil seis cientos ochenta y cinco pesos 88/100 M.N.) correspondiente al 20.69 % de obras pendientes por realizar.

54. En cumplimiento al antecedente inmediato, el promotor presenta Póliza de Fianza número 3503-01948-1 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitida por AFIANZADORA ASERTA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$2,038,685.88 (Dos millones treinta y ocho mil seis cientos ochenta y cinco pesos 88/100 M.N.) para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

55. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-06/18 de fecha 15 de febrero de 2018, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la Etapa 2 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

56. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-06/18 de fecha 15 de febrero de 2018, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la Etapa 2 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", el promotor presenta los recibos de pago siguientes:

- Comprobante de Pago con clave R-3058321, de fecha 22 de febrero de 2018, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$142,136.00 (Ciento cuarenta y dos mil ciento treinta y seis pesos 00/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2.
- Comprobante de Pago con clave R-3058318, de fecha 22 de febrero de 2018, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$3,519.00 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 00/100 M. N.), por concepto de Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2.
- Comprobante de Pago con clave R-3058319, de fecha 22 de febrero de 2018, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$3,519.00 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 00/100 M. N.), por concepto de Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1.
- Comprobante de Pago con clave R-3058320, de fecha 22 de febrero de 2018, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$3,519.00 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 00/100 M. N.), por concepto de Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2.

57. En Cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-06/18 de fecha 15 de febrero de 2018, emite la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de la etapa 2 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", el promotor presenta escritura pública número 54,833, de fecha 11 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría pública 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 inmobiliario números: 00508357/0020, 00517344/0005, 00517346/0005, 00543447/0004, de fecha 14 de junio de 2018, se hace constar la Protocolización del Presente Acuerdo.

58. El promotor presenta el oficio SEMOV/2018/1217 de fecha 03 de julio de 2018, mediante el cual la Secretaría de Movilidad otorga el cumplimiento a las acciones de mitigación indicadas en el oficio SSPM/1047/DGM/IV/2014.

59. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/609/2018, de fecha 17 de agosto de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización de Recepción de Obra de las instalaciones de la Red de Alumbrado Público del Fraccionamiento denominado "Misión del Mayorazgo".

60. Con fecha 24 de septiembre de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Frago, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC.

Francisco Rodolfo Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de Servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Ing. Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial, Arq. Rodolfo Bárcenas Arvizu, Jefe de Operaciones Movilidad Vial, adscritos a la Secretaría de Movilidad, Yareli Iturbera Hernández, Jefa del Departamento de Administración de Bienes Muebles e Inmuebles; mediante la cual se verificó que el Fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

61. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/2478/2019 de fecha 15 de mayo de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Fraccionamiento.

62. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/3425/2019, de fecha 6 de junio de 2019, se informa que de acuerdo a los registros catastrales, cuenta con una superficie enajenada del 96.71% para la Etapa 1 y 100.00% para la Etapa 2; para el Fraccionamiento “Misión del Mayorazgo”.

63. Mediante oficio SSPM/DAAP/433/2019, de fecha 13 de junio de 2019, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico para la Recolección de Residuos Sólidos Urbanos Favorable, para el Fraccionamiento “Misión del Mayorazgo”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad.

64. Mediante oficio SSPM/DMAV/1264/2019, de fecha 14 de junio de 2019, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del “Visto Bueno de áreas verdes para recepción de servicios públicos en Fraccionamientos”, para el Fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad.

65. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/LU/4488/2019 de fecha 15 de agosto de 2019, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual hace constar el reporte de lotes construidos, en el Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, constatando con registro de Terminación de Obra, verificando 8 registros de licencia de construcción con terminación de obra construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 204, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

66. Mediante Escritura Pública número 60,175, de fecha 7 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría pública número 30 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 04 de julio de 2019, mediante folio de personas morales 00015130/0001, donde se hace constar la constitución de la Asociación Civil de colonos denominada “Vecinos Misión de Mayorazgo”, A.C., administrada por una Mesa Directiva integrada por Carlos Heriberto Aceves Vite, como Presidente, Daniel Sebastián Luna Ramírez como Secretario, Sandra Verónica Alejandro Godines como Tesorero y Verónica Yolanda Díaz Martínez como Vocal.

67. El fraccionador presenta escrito de fecha 15 de agosto de 2019, firmado por el C. Carlos Heriberto Aceves Vite, Presidente de la Asociación Civil denominada “Vecinos Misión del Mayorazgo”, A.C., donde manifiesta conformidad sobre las obras de urbanización de la Av. Punta Norte del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” Etapas 1 y 2.

68. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” Etapa 1 (uso Habitacional Popular), la cantidad de **\$3,689.68 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 68/100 M.N.).**

69. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” Etapa 2 (uso Habitacional Popular y Comercial), la cantidad de **\$8,432.95 (Ocho mil cuatrocientos treinta y dos pesos 95/100 M.N.).**

OPINIÓN TÉCNICA.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, la **Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” Etapa 1, al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.**

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, la **Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” Etapa 2, al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.**

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor debe depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, fianzas a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$643,525.84 (Seiscientos cuarenta y tres mil quinientos veinticinco pesos 84/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 1, y por la cantidad de **\$777,290.97 (Setecientos setenta y siete mil doscientos noventa pesos 97/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 2 de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Dichas Fianzas garantizarán el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Entrega y Recepción de Obras del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” Etapas 1 y 2 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

De igual manera, para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” Etapas 1 y 2, la cantidad señalada en los **Considerandos 68 y 69** del presente estudio.

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

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7784/2019 de fecha 16 de octubre de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de octubre de 2019, en el Punto 4, apartado VI, inciso 60, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE OTORGA la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico citado en el **Considerando 10**, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaria de Obras Públicas y Secretaría de Movilidad.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en coordinación con la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Administración, lleven a cabo una inspección general al fraccionamiento y levanten la minuta correspondiente, que para el caso de existir observaciones en la misma, éstas deberán ser subsanadas por el promotor; hecho lo cual, se deberá remitir a la Secretaría del Ayuntamiento copia del Acta de Entrega Recepción del fraccionamiento.

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral "Lander del Bajío 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 DE OCTUBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa
Representante Legal
Lander del Bajío, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Yñigo**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente **APC20160027 de fecha 13 de abril de 2016**, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Yñigo**”, ubicado en Boulevard Peña Flor sin número, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**99 VIVIENDAS**”.
2. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de **Expediente C-043/16 de fecha 25 de agosto de 2016** se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Yñigo**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**99 VIVIENDAS**”.
3. Mediante **Expediente C-066/16** se otorga a “Lander del Bajío”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, **de fecha 16 de noviembre de 2016**, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Yñigo**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**99 VIVIENDAS**”.
4. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$56,272.00 (Cincuenta y seis mil doscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2958337 de fecha 31 de agosto de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
5. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona, dentro de los que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del “Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Tlacote El Bajo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00258391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259464/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite **Actas de Entrega - Recepción, de fecha 22 de junio de 2019, con número de aprobación 063406**, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio “Casa de Yñigo”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 47,537 de fecha 23 de junio de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00014284/0001 de fecha 7 de diciembre de 2017, se protocoliza la Constitución de “Condominos de Casa de Yñigo”, A.C., del Condominio “Casa de Yñigo”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite **Actas de Entrega - Recepción, de fecha 7 de marzo de 2017**, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio “**Casa de Yñigo**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; con **Expediente QR-026-05-D6 para un total de 99 viviendas**.
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio **DDU/COU/FC/3698/2019, de fecha 10 de julio de 2019**, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Yñigo**”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 1 de agosto de 2019, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**Casa de Yñigo**”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Condominos de Casa de Yñigo, A.C**, el C., Cirilo Vargas Jaime, Presidente de A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 47,537 de fecha 23 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública No. 30 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales: 00014284/0001 entonces Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 7 de diciembre de 2017; y por parte de la empresa Lander del Bajío, S.A. de C.V., el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, Fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
12. En visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado “**Casa de Yñigo**” la cantidad de \$8,432.94 (Ocho mil cuatrocientos treinta y dos pesos 94/100 M.N.).

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos, fianza por la cantidad de \$375,147.92 (Trescientos setenta y cinco mil ciento cuarenta y siete pesos 92/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para

garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**Casa de Yñigo**” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Lander del Bajío, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Yñigo**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 127, Lote 5 de la Manzana 2, Etapa 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**99 VIVIENDAS**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 45 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Condominos de Casa de Yñigo, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación.

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

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 Dy F, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233 234, 235, 236, 247, 250, 251 y 253 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente
“**Querétaro lo hacemos todos**”

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible
Municipio de Querétaro

Ing. Rafael Castillo Ruiz
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Fray Sebastián de Aparicio**" ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC20140045 de fecha 2 de julio de 2014, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio "**Fray Sebastián de Aparicio**" ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**120 VIVIENDAS**".
2. Mediante Acuerdo de Cabildo se otorga a "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V. la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 8 de julio de 2014, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Fray Sebastián de Aparicio**" ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**120 VIVIENDAS**".
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$41,447.63 (Cuarenta y un mil cuatrocientos cuarenta y siete pesos 63/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-772306 de fecha 15 de julio de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona, dentro de los que se encuentra el "Desarrollo Habitacional y Comercial del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del "Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Tlacote El Bajo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002,
00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002,
00259389/0002, 00258391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002,
00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002,
00259439/0002, 00259440/0002, 00259464/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002,
00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002,
00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002,
00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002,
00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002,
00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002,
00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002,
00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002.

5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 22 de mayo de 2015, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "Fray Sebastián de Aparicio" ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 56,544 de fecha 17 de agosto de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño Notario Adscrito y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 12453/0002 de fecha 05 de septiembre de 2018, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación Condominal Fray Sebastián de Aparicio", A.C., del Condominio "Fray Sebastián de Aparicio" ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 21 de marzo de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al "Fray Sebastián de Aparicio" ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad; con expediente QR-026-05-D para un total de "120 viviendas".
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/4059/2019, de fecha 26 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Fray Sebastián de Aparicio**", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 13 de diciembre de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Fray Sebastián de Aparicio**", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, el Ing. Rafael Castillo Ruiz Representante Legal de Casas Javer de Querétaro S.A. de C.V., mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, Fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
11. En visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "**Fray Sebastián de Aparicio**", la cantidad de \$8,432.94 (Ocho mil cuatrocientos treinta y dos pesos 94/100 M.N.).

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos, fianza por la cantidad de \$325,481.03 (Trescientos veinticinco mil cuatrocientos ochenta y un pesos 03/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado "**Fray Sebastián de Aparicio**" la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"Fray Sebastián de Aparicio"** ubicado en Calle Sendero de los Frailes No. 301, Lote 9 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 45 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Condominal Fray Sebastián de Aparicio, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación.

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

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 Dy F, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233 234, 235, 236, 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente
"Querétaro lo hacemos todos"

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible
Municipio de Querétaro

Ing. Rafael Castillo Ruiz
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Ruiseñor**” ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201600013 de fecha 18 de febrero de 2016, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Ruiseñor**” ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**68 VIVIENDAS**”.
2. Mediante expediente C-012/16 de fecha 12 de abril de 2016, se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Ruiseñor**” ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**68 VIVIENDAS**”.
3. Mediante expediente C-016/17 se otorga a “Casas Javier de Querétaro”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 9 de febrero de 2017, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Ruiseñor**”, ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**68 VIVIENDAS**”.
4. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$24,221.00 (Veinticuatro mil doscientos veintiún pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2576723 de fecha 15 de abril de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
5. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona, dentro de los que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, así como de una superficie de 314,894.29m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del “Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Tlacote El Bajo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002,
00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002,
00259389/0002, 00258391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002,
00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002,
00259439/0002, 00259440/0002, 00259464/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002,
00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002,
00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002,
00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002,
00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002,
00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002,

00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 16 de noviembre de 2016, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "Ruisseñor" ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 55,038 de fecha 24 de Mayo de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño Notario Adscrito y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 14626 de fecha 20 de julio de 2018, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Condominio Ruisseñor", A.C., del Condominio "Ruisseñor" ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 5 de noviembre de 2018, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "Ruisseñor" ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; con expediente QR-026-05-D8 para un total de "68 viviendas".
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/4060/2019, de fecha 26 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Ruisseñor**", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 20 de junio de 2019, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Ruisseñor**", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el C. Marco Antonio Rubio Breceda de obras adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, el Ing. Rafael Castillo Ruiz Representante Legal de Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., el C. Eleazar Iván Vera Lara y la C. Fabiola Ibáñez Cervantes, Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Ruisseñor, A.C., según consta en la Escritura No. 55,038 de fecha 24 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Publico Adscrito de la Notaría Pública No. 30 de esta demarcación notarial, 14626 entonces Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 20 de julio de 2018, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, Fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
12. En visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "**Ruisseñor**" la cantidad de \$6,324.92 (Seis mil trescientos veinticuatro pesos 92/100 M.N.).

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos, fianza por la cantidad de \$161,473.08 (Ciento sesenta y un mil cuatrocientos setenta y tres pesos 08/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para

garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**Ruiseñor**” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Ruiseñor**”, ubicado en Calle Valle de Puebla No. 390, Lote 28 de la Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**68 VIVIENDAS**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 45 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Condominio Ruiseñor, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación.

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

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 Dy F, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233 234, 235, 236, 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente
“**Querétaro lo hacemos todos**”

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible
Municipio de Querétaro

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 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 FRACCIÓN 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 de Cabildo, de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, 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, 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. En materia de fraccionamientos:

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

Estado de Querétaro).

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

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

6. Mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García apoderada de “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 66,090, de fecha 06 de febrero de 1991, ante la fe del Lic. Ignacio Soto Borja, Titular de la Notaría Pública Número 129, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio, bajo el folio mercantil número 146103, de fecha 10 julio de 1991, se hace constar la comparecencia del Señor Elías Reyes Castellanos, por si y en representación de los Señores Dionisio Julián Sánchez Carbajal, Jorge Arturo Sánchez Carbajal, Martha Adriana Sánchez Carbajal y Dionisio Sánchez González, se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina “Inmobiliaria Estoril”, que siempre seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o bien sus abreviaturas S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública Número 44,863, de fecha 21 de agosto de 2000 ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 04 de esta demarcación judicial, instrumento inscrito en el entonces Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6705/1, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V., así como las facultades del Consejo de Administración o del Administrador en su caso a favor del Señor Gerardo Gabriel González Fernández, poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder para suscribir títulos de crédito y contratar obligaciones a cargo de la sociedad, substituir en parte este poder y otorgar poderes generales y especiales.

3. Mediante Escritura Pública Número 14,276, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00258666/0003 y 000258665/0002, de fecha 12 de febrero de 2009, se hace constar la adquisición que realiza la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de dos predios que formaban parte de la Fracción Quinta del Lote B, de la Antigua Hacienda de Montenegro con superficies de 89,907.00 m² y 28,778.00 m².

4. Mediante Escritura Pública Número 14,277, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00167221/0003, de fecha 1 de septiembre de 2008, en la que se hace constar la adquisición que realiza la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de un predio conocido como “El Mirador”, del Lote B de la Ex Hacienda de Montenegro con superficie de 80,500.00 m².

5. Mediante Escritura Pública Número 14,278, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00315167/0002 y 000315171/0002, de fecha 04 de marzo de 2009, en la que se hace constar la protocolización del contrato de compra venta que celebran: la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable y el C. Gerardo Gabriel González Fernández en representación del Señor Antonio Juárez Bolaños, respecto de dos predios que formaban parte del Predio Rústico en la Ex Hacienda de Montenegro con superficies de 33,000.00 m² y 18,320.00 m².

6. Mediante Escritura Pública Número 15,664, de fecha 11 de marzo de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00258665/0003, de fecha 17 de abril de 2009, se protocoliza el Deslinde Catastral DMC2008253, de fecha 11 de junio de 2008, mediante la cual se determina que la Fracción del Predio Rústico tomado de la Fracción Quinta del Lote B, de la Antigua Hacienda de Montenegro, queda con una superficie de 38,945.469 m².

7. Mediante Escritura Pública Número 15,668, de fecha 12 de marzo de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 206559/4, de fecha 10 de agosto de 2009, documento en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre la empresa denominada "Satisfaxion Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable, como vendedora, y por otra parte la Empresa denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable como compradora, respecto de una unidad topográfica que integran 3 Fracciones de terreno, que formaron parte del Lote B de la Fracción Quinta de la Ex Hacienda Montenegro, con una superficie total de 304,727.103 m².

8. Mediante Escritura Pública Número 148,326, de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103, del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00332706/0011, 00332707/0016 y 00332708/0013, de fecha 26 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran por una parte "Inmobiliaria Estoril", S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila y de otra "Compradora de Proyectos.", Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la Parte Vendedora, Representada por "Inmobiliaria Estoril", S.A., de las siguientes superficies:

- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m².
- Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m².
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m².

9. Mediante Escritura Pública Número 148,327, de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103, del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00332704/0009, 00332705/0009, 00332706/0012, 00332707/00017, 00332708/0014 y 00332709/0009, de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, que celebran por una parte como Fideicomitente "A" y Fideicomisario "A", "Inmobiliaria Estoril", S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, de otra parte el Fideicomitente "B", "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A de C.V., Representada por el Señor Gabriel González Fernández y de una última parte Fiduciaria "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria representada por sus Delegados Fiduciarios, Itzel Crisóstomo Guzmán y Norma Serrano Ruiz, conformando por:

- Etapa 4 con una superficie de 104,783.52 m².
- Etapa 5 con una superficie de 59,043.99 m².
- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m².
- Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m².
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m².
- Etapa 9 con una superficie de 42,888.28 m².

10. Mediante Escritura Pública Número 148,822, de fecha 06 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, en lo sucesivo la poderdante, representado por sus Delegados fiduciarios los señores Itzel Crisóstomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, por instrucción del comité técnico de dicho Fideicomiso, a favor de los señores Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arelle, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda, en lo sucesivo los apoderados, para que lo ejerciten conjuntamente o separadamente.

11. Mediante oficio número 0709/2008, de fecha 29 de julio de 2008, la Comisión Federal de Electricidad, otorga la factibilidad para el suministro de energía eléctrica a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, para el Fraccionamiento "Montenegro" ubicado en la Carretera Federal 57 Km. 22.5, en el Municipio de Querétaro.

12. La Secretaría de Comunicaciones y Transportes, mediante oficio número C.SCT. 721.411.480/08, de fecha 12 de noviembre del 2008, otorga permiso para acceso dentro del derecho de vía a la altura del Kilómetro 22+908 Cpo. "A" de la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, tramo Querétaro - Límite de Estados Querétaro/San Luis Potosí, al desarrollo habitacional que se desarrolla en la Ex Hacienda de Montenegro, presentando firma de documento que implica la aceptación de los términos y condiciones de dicha autorización, por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la empresa "Satisfaxion Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable.

13. Presenta copia del Dictamen de Impacto Vial, emitido por la Dirección de Tránsito Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2382/2008, de fecha 12 de noviembre de 2008, para el Fraccionamiento al que se denomina como "Montenegro", ubicado

en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, mismo que se encuentra condicionado a dar cumplimiento a las acciones de mitigación que en el mismo se indican.

14. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0974/2008, de fecha 24 de noviembre de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa "Satisfacción Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable, para un Desarrollo Habitacional denominado "Montenegro", con una superficie de 304,727.00 m², ubicado en Carretera a Querétaro-San Luis Potosí, Km. 23+000, Fracción del Lote B, de la Fracción 5ª, de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 250 viviendas, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
15. Mediante Licencia de Fusión de predios número 2009-241, de fecha 15 de mayo de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano, autoriza la Fusión de seis Lotes de la Ex Hacienda Montenegro, con superficie de las Fracciones de 304,727.103 m²; 33,000.00 m²; 18,320.00 m²; 38,945.00 m²; 80,500.00 m² y 89,907.00 m², quedando una superficie total de 565,399.10 m².
16. Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/1851/2009, de fecha 03 de junio de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Montenegro", para desarrollar en 9 Etapas, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
17. Mediante el Dictamen de Uso de Suelo, número 2009-3622, de fecha 04 de junio de 2009, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizó el uso de suelo con densidad de 400 hab/Ha, para un Desarrollo Habitacional, que se encuentra en la Ex- Hacienda Montenegro, en un predio ubicado en la Carretera a San Luis Potosí, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total de 565,399.10 m².
18. Mediante oficio SEDESU/SSMA/0395/2009, de fecha 09 de junio de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, Fraccionamiento "Montenegro", con una superficie de 25.9932 Ha, ubicado en un predio identificado como Polígonos 1, 2, 3, 4 y 5 de diversas Fracciones de la Ex-Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 500 viviendas, ampliando el número de viviendas autorizadas a 750 viviendas, donde las 1,407, viviendas restantes del Fraccionamiento "Montenegro", serán autorizadas una vez que cuente con la factibilidad de agua potable correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
19. El Desarrollador presenta copia del proyecto de electrificación autorizado con fecha del 10 de junio de 2009, por la Comisión Federal de Electricidad, bajo el expediente 1347/2009, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en un predio identificado como Polígonos: 1, 2, 3, 4 y 5 de diversas Fracciones de la Ex-Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
20. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, expediente identificado con folio EXP. -20/09 de fecha 30 de junio de 2009, se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del Fraccionamiento "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
21. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero, del EXP.-20/09, de fecha 30 de junio de 2009, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:
 - Acuerdo Segundo: recibo único de pago H153436, de fecha 02 julio de 2009 referente al pago por los derechos de supervisión de la Etapa 1, recibo único de pago H153438, de fecha 02 julio de 2009, referente al pago por la Superficie Vendible Habitación de la Etapa 1 y recibo único de pago H153437, de fecha 02 julio de 2009, referente al pago por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento, recibo único de pago H141706, de fecha 01 julio de 2009, referente al pago por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento, recibo único de pago H141707, de fecha 01 julio de 2009, referente al pago por los Derechos del Fraccionamiento
 - Transitorio Primero: Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2009, Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" Tomo CXLII de fecha 09 de octubre de 2009, número 77 y Tomo CXLII, de fecha 16 de octubre de 2009 número 79.
22. Mediante Escritura Pública Número 17,552, de fecha 25 de enero de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público número 32, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, con el Folio inmobiliario número 00332701/0007 de fecha 05 de marzo de 2010, se hace constar la protocolización del Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento "Montenegro". Así como la Protocolización del Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 22 de septiembre de 2009, en el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro, en el cual

se aprobó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

De igual manera se formaliza la transmisión a favor del Municipio de Querétaro en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109, del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto a la transmisión del área de donación por la autorización del Fraccionamiento "Montenegro", por una superficie de 16,528.38 m², para equipamiento urbano, una superficie de 53,837.51 m², para áreas verdes, así como de una superficie de 69,467.38 m², por concepto de vialidades del Fraccionamiento.

23. Mediante oficio número 09-153, Expediente SR-006-08-D, de fecha 20 de julio de 2009, la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, emite el Vo.Bo. del Proyecto General de Agua Potable y Drenaje Sanitario, para la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

24. Mediante oficio con folio número VE/1260/2009, de fecha 04 de septiembre de 2009, la Comisión Estatal de Aguas, emite la factibilidad condicionada de otorgamiento del servicio de agua potable para 500 viviendas para un total de 1,000 viviendas, en la Fracción del Predio Rustico tomado de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro, predio conocido como "El Mirador", Fracción del Lote B, de la Ex Hacienda Montenegro, Predio Rústico ubicado en la Ex Hacienda Montenegro y Fracción de la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui en el Municipio de Querétaro.

25. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 22 de septiembre de 2009, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

26. Para dar cumplimiento al Acuerdo de Cabildo, de fecha 22 de septiembre de 2009, el H. Ayuntamiento de Querétaro, Autorizo la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Gaceta Municipal, de fecha 20 de octubre de 2009, Año I, Número 1 y Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLII, de fecha 27 de noviembre de 2009, Número 88 y Tomo CXLII, de fecha 04 de diciembre de 2009 Número 89.

27. Mediante Escritura Pública Número 16,983, de fecha 19 de octubre de 2009, ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notaria Titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio real número 332689/1, de fecha 28 de octubre de 2009, se protocolizó el oficio de Licencia de Fusión de predios número 2009-241, de fecha 15 de mayo de 2009, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, en la cual se autoriza la Fusión de seis Lotes de la Ex Hacienda Montenegro, con superficie de las Fracciones de 304,727.103 m²; 33,000.00 m²; 18,320.00 m²; 38,945.00 m²; 80,500.00 m² y 89,907.00 m², quedando una superficie total de 565,399.10 m².

28. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número, EXP. 03/10, de fecha 22 de marzo de 2010, se otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

29. En cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 22 de marzo de 2010, en que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Montenegro", el Desarrollador presenta:

- Acuerdo Segundo: Comprobante de pago número H06114440, de fecha 15 de abril de 2010, por el concepto de los Derechos de Supervisión de la Etapa 2. Comprobante de pago H0611447, de fecha 15 de abril de 2010, por los impuestos de Superficie Vendible Comercial de la Etapa 2.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 01 de junio de 2010, Año I, número 17 y en el Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIII, de fecha 02 de julio de 2010 y Número 37 y Tomo CXLIII, de fecha 25 de junio de 2010, Número 36.
- Transitorio Tercero: Mediante Escritura Pública Número 18,819, de fecha 14 de septiembre de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00332702/0008, de fecha 25 de noviembre de 2010, se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

30. Mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/539/2010, de fecha 15 de junio de 2010, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado, correspondiente al Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, mismo que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público; dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo citado en el Considerando anterior.

31. En Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 17 de agosto de 2010, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 2 del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Transitorio Tercero, de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, relativo al Acuerdo de Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 2 del Fraccionamiento “Montenegro”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Municipal, de fecha 07 de septiembre de 2011, Año I, Número 23 y Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” Tomo CXXLIII de fecha 17 de septiembre de 2010, Número 52 y Tomo CXLIII, de fecha 24 de septiembre de 2010, Número 53.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 19,038, de fecha 12 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00369350/0001.

33. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/4412/2010, de fecha 17 de noviembre de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la disminución en 4,492.16 m² de la superficie vendible habitacional, así como el incremento en 2,502.74 m² de la superficie vial, en 1,059.73 m², de la superficie de equipamiento C.E.A., y en 929.69 m² de la superficie de área verde.

34. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de enero de 2011, otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, así como la nomenclatura de la vialidad de nueva creación, derivada de dicha Relotificación del Fraccionamiento “Montenegro”, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

35. El Desarrollador presenta cumplimiento al Acuerdo Segundo, Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo de fecha 27 de enero de 2011, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, así como la Nomenclatura de la vialidad de nueva creación derivada de dicha Relotificación, del Fraccionamiento “Montenegro”, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:

- Acuerdo Segundo y Transitorio Primero: Escritura Pública Número 21, 580, de fecha 25 de noviembre de 2011, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 32, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el entonces Registro Público del Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00332703/0012, 00332703/0011, 00340080/0002, 00332703/0008, 00332703/0009, 00332703/0010, 00410419/0001, 00410420/0001, 00410421/0001, 00410422/0001 y 00410423/0001, de fecha 18 de enero de 2012, se hace constar la Donación a Título Gratuito, a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 929.69 m², por concepto de áreas verdes, distribuidas en diversos puntos de la Etapa 3 del Fraccionamiento y una superficie de 2,502.74 m², por concepto de vialidades y la Protocolización del Acuerdo antes citado.
- Acuerdo Tercero: Comprobante número I0126209, de fecha 04 de marzo de 2011, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento, comprobante número I0126208, de fecha 04 de marzo de 2011, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitación de la Etapa 3 del Fraccionamiento, comprobante de pago I0126210, 04 de marzo de 2011, por los Derechos de Nomenclatura de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Transitorio Tercero: Gaceta del Municipio de Querétaro, de fecha 04 de octubre de 2011, Año II, Número 50, publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLIV, de fecha 11 de noviembre de 2011, Número 59 y Tomo CXLIV, de fecha 18 de noviembre de 2011.

36. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/395/2012, de fecha 07 de febrero de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido al cambio de límite entre las Etapas 1 y 7 del Desarrollo, generando que el Lote 12, esté contenido en la Etapa 1 del Desarrollo.

37. Mediante Escritura Pública Número 22,445, de fecha 26 de marzo de 2012, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular Número 32, de estas demarcaron notarial, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio

inmobiliario 00332701/0154, de fecha 25 de abril de 2012, se hace constar la Protocolización del oficio número DDU/CPU/FC/395/2012, de fecha 07 de febrero de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

38. Mediante oficio folio 09-153-05, expediente SR-006-08-D, de fecha 29 de mayo de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite el proyecto registrado del Colector Sanitario Montenegro, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

39. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/0318/2013, de fecha 24 de julio de 2013, autoriza el impacto ambiental para 750 viviendas, más las 250 viviendas previamente autorizadas quedando a la fecha un total de 1000 viviendas para el Fraccionamiento "Montenegro", con una superficie de 304,727.00 m², ubicado en Carretera a Querétaro - San Luis Potosí Km. 23+000, Fracción del Lote B, de la Fracción 5^a, de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

40. La Secretaría de Comunicaciones y Transportes, por conducto del centro S.C.T.-Querétaro, mediante proyecto, de fecha 11 de noviembre de 2015, autoriza la instalación marginal para colector sanitario en las siguientes ubicaciones:

- Proyecto QUE-IM-119, en la Carretera Libramiento Sur-Poniente, tramo Entr. Huimilpan-Entr. Santa Rosa Jáuregui, Subtramo Gaza de incorporación al Libramiento Sur-Poniente.
- Proyecto QUE-IM-120, Carretera Querétaro-San Luis Potosí, Tramo Querétaro-Lim. Edos. Qro. /Gto., del Kilómetro 21+569 al 22+700 Cpo. Izq. Y 22+700 al 22+942 Cpo. Der., en el Estado de Querétaro.
- Proyecto QUE-CR-180, cruzamiento con perforación direccional para colector sanitario, en la Carretera San-Luis Potosí, tramo Querétaro-Lim, Edos Qro. /Gto., del Kilómetro 21+569 al 22+700.
- Proyecto QUE-CR-181, cruzamiento con perforación direccional para colector sanitario, entre Libramiento Sur-Poniente, tramo Entr. Huimilpan-Entr. Santa Rosa Jáuregui, Km45+466, en el Estado de Querétaro.

41. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/293/2016, de fecha 25 de enero de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas de las Etapas referidas de acuerdo con la densidad de población autorizada.

42. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16, de fecha 17 de mayo de 2016, emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas: 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

43. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16, de fecha 17 de mayo de 2016, emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas: 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Recibo oficial número Z-3877769, de fecha 25 de mayo de 2016, por los servicios prestados al Dictamen Técnico de Relotificación del Fraccionamiento, amparando la cantidad de \$3,190.00
- Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 05 de julio de 2016, Año I, Número 19.
- Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX, de fecha 09 de septiembre de 2016, Número 49 y Tomo CXLIX, de fecha 16 de septiembre de 2016, Número 51.
- Publicaciones del Periódico AM de Querétaro, de fecha 17 de junio y 23 de junio de 2016.
- Publicaciones del Periódico El Universal de Querétaro, de fecha 18 de junio y 24 de junio de 2016.

44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/1745/2016, de fecha 07 de septiembre de 2016, autoriza la prórroga para los Servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para la Etapa 3, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

45. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 22 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas que integran, su distribución, sin modificar la superficie, ni el incremento de la densidad autorizada, ni modificando la traza urbana.

46. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/0508/2017, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la ratificación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,044, viviendas para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

47. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/0465/2017, de fecha 04 de mayo de 2017, emite el Resello de Planos, del Acuerdo identificado en el expediente EXP-014/16, de la Relotificación del Fraccionamiento "Montenegro" ubicado en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, toda vez que no se modifican las superficies, por lo que el presente sustituye al autorizado previamente.

48. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17, de fecha 01 de junio de 2017, Autorizó el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

49. Para dar cumplimiento al Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17, de fecha 01 de junio de 2017, relativo al Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia, a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria, en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00, de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Segundo: Recibo oficial número Z-7964986, de fecha 06 de junio de 2017, por los servicios prestados al dictamen técnico de Causahabencia, amparando la cantidad de \$1,884.00
- Transitorio Primero: Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de julio de 2017, Año II, Número 45, Tomo I, publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CL, de fecha 21 de julio de 2017, Número 48 y Tomo CL, de fecha 28 de julio de 2017, Número 50, publicaciones del Periódico AM de Querétaro, de fecha 28 de junio de 2017 y 08 de julio de 2017, publicaciones del Periódico El Universal de Querétaro, de fecha 06 de julio de 2017 y 12 de julio de 2017.

50. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, mediante oficio y planos, de fecha 22 de junio de 2017, emite la aprobación DP09017631032017, del proyecto de red de distribución de energía eléctrica de media y baja tensión subterránea para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

51. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, mediante oficio número DP-527/17, de fecha 10 de julio de 2017, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

52. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP-32/17, de fecha 16 de octubre de 2017, Autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

53. Para dar cumplimiento al Acuerdo identificado con el expediente número EXP-32/17, de fecha 16 de octubre de 2017, en el que se Autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta:

- Acuerdo Sexto: Recibo número Z-2976943, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 8, por el monto de \$406,889.00, recibo número Z-2976918, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios de la Etapa 8, por el monto de \$32,346.00.
- Acuerdo Séptimo: Recibo número Z-7525384, por la hechura del Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, por el monto de \$3,297.00
- Transitorio Primero: Gaceta del Municipio de Querétaro, de fecha 21 de Noviembre de 2017, Número 55, Tomo I, publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CL, de fecha 10 de noviembre de 2017, Número 77 y Tomo CL, de fecha 17 de noviembre de 2017, Número 79 y publicación en el periódico El Universal Querétaro de fechas 21 y 26 de octubre de 2017 y el periódico AM Querétaro de fechas 20 y 26 de octubre de 2017.

54. Mediante Escritura Pública Número 66,152, de fecha 20 de diciembre de 2017, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 31, de este Distrito Judicial, inscrito en el Registro Público del Comercio del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00332708/0020, 00332704/0013, 00332705/0013, 00332708/0021, 00332706/0013, 00332707/0025, 00332704/0014, 00332705/0014, 00332706/0014, 00332707/0026, 00332708/0022, 00580054/0001 00580055/0001, 00580056/0001, 00580057/0001 00580058/0001 y 00580054/0002 de fecha 13 de febrero de 2018, se hace constar la protocolización de:

- Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16, de fecha 17 de mayo de 2016, la Autorización de la Relotificación de las Etapas: 4, 5, 6,7 y 8 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- La protocolización del oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, número DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 22 de marzo de 2017, en el cual se emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 8, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas que integran, su distribución, sin modificar la superficie, ni el incremento de la densidad autorizada, ni modificando la traza urbana.
- La protocolización del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número EXP.-15/17, de fecha 01 de junio de 2017, Autorizó el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; la protocolización del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número EXP.-32/17, de fecha 16 de octubre de 2017, Autorizo la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- La protocolización del oficio SEDES/DDU/COU/FC/1502/2017, de fecha 21 de noviembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en el cual se emite aclaración relativa a la Venta provisional de lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en el kilómetro 23+00.00 de la carretera federal 57, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

55. Mediante Expediente número EXP- 08/18, de fecha 20 de abril de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades, Autorizo el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia, a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

56. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo y Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 20 de abril de 2018, relativo al Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Acuerdo Segundo: Recibo oficial número R-3060973, de fecha 17 de mayo de 2018, por el pago de la Autorización del Acuerdo número EXP.- 08/18 de fecha 20 de abril de 2018, relativo a los Derechos de Causahabencia de la Etapa 4 del fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 19 de junio de 2018, Año III, número 70, Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI de fecha 06 de julio de 2018, número 57, Tomo CLI, de fecha 13 de julio de 2018, número 59, publicaciones del periódico AM, de fecha 14 de junio de 2018 y publicación del periódico El Universal Querétaro, de fecha 06 de junio de 2018.

57. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/2018/1166, de fecha 26 de junio de 2018, emite observaciones a las Acciones de Mitigación Vial, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

58. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/1178/2018, de fecha 06 de agosto de 2018, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro" ubicado en la Delegación Municipal Santa

Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la disminución de superficie vendible habitacional la cual se destina a equipamiento, para la Comisión Estatal de Aguas, con el número de viviendas que integran su distribución, sin modificar la traza urbana, la superficie de la Etapa, ni el incremento de la Densidad Autorizada.

59. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo Delegatorio, identificado con expediente número EXP.- 42/18, de fecha 11 de noviembre del 2018, emitió la Autorización de Relotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

60. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo y Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número EXP.- 42/18, de fecha 11 de noviembre del 2018, relativo a la autorización de Relotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Acuerdo Segundo: Recibo oficial número R-3065673, de fecha 6 de diciembre de 2018, por el pago de Impuesto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 4, amparando el monto de \$410,017.00, recibo número R-3065668, de fecha 6 de diciembre de 2018, por el pago de Impuesto de Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 4, amparando el monto de \$98,529.00, recibo número R-3065364, por el pago a los servicios prestados por la elaboración del Dictamen Técnico de Relotificación de la Etapa 4, amparando el monto de \$3,520.00
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 19 de febrero de 2019, Año I, número 10, Tomo I, publicaciones del periódico AM Querétaro, de fecha 10 y 16 de enero de 2019 y publicación del periódico El Universal Querétaro, de fecha 10 y 16 de enero de 2019.

61. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo Delegatorio, identificado con expediente número EXP.- 05/19, de fecha 07 de febrero de 2019, Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

62. Para dar cumplimiento parcial al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con expediente número EXP.- 05/19, de fecha 07 de febrero de 2019, en el que se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Segundo: Recibo oficial número R-3080069, de fecha 20 de febrero de 2019, por el pago de Derechos de Supervisión de la Etapa 4, amparando el monto de \$355,209.00, recibo número R-3080070, de fecha 20 de febrero de 2019, por el pago a los servicios prestados por la elaboración del Dictamen Técnico de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4, amparando el monto de \$3,690.00 y recibo oficial No. Z-9090242 de fecha 17 de abril de 2019, por ejecutar Licencia de Obras de Urbanización sin licencia correspondiente de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Montenegro".
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 19 de febrero de 2019, Año I, Número 10, Tomo I, publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLII, de fecha 29 de marzo de 2019, Número 31, Tomo CLI, de fecha 05 de abril de 2019, Número 32, publicaciones del Periódico El Universal Querétaro de fecha 15 y 21 de abril de 2019 y publicaciones del Periódico AM Querétaro de fecha 15 y 21 de abril de 2019.

63. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/071/2019, de fecha 29 de enero de 2019, emitió el Visto Bueno al proyecto de Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento "Montenegro", debido a la creación de una vialidad, disminuyendo la superficie vendible habitacional, quedando las superficies en el plano anexo y son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO MONTENEGRO, ACUERDO NÚMERO EXP.- 42/18 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2018.				
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	381,742.92	67.52%	50	4320
Área Comercial y de Servicios	8,760.46	1.55%	7	
Vialidades	71,970.12	12.73%		
Equipamiento CEA	9,158.41	1.62%	5	
Equipamiento CNA	2,529.97	0.45%		
Restricciones SCT	2,152.40	0.38%		
Área Verde Donación	54,767.20	9.69%		
Equipamiento Urbano	16,528.38	2.92%		
Reserva del Propietario	17,789.24	3.15%		
TOTAL	565,399.10	100%	62	4320

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO MONTENEGRO, PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN				
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	381,581.68	67.49%	51	4,320
Área Comercial y de Servicios	8,760.46	1.55%	7	
Vialidades	72,131.36	12.76%		
Equipamiento CEA	9,158.41	1.62%	5	
Equipamiento CNA	2,529.97	0.45%		
Restricciones SCT	2,152.40	0.38%		
Área Verde Donación	54,767.20	9.69%		
Equipamiento Urbano	16,528.38	2.92%		
Reserva del Propietario	17,789.24	3.15%		
TOTAL	565,399.10	100%	63	4320

ETAPA 8				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	Nb. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
Superficie Vendible Habitacional	44,920.37	96.33%	4	432
Área Comercial y de Servicios	765.14	1.64%	1	0
Vialidades	0	0.00%	0	0
Equipamiento CEA	0	0.00%	0	0
Equipamiento CNA	0	0.00%	0	0
Restricciones SCT	0	0.00%	0	0
Área Verde Donación	947.52	2.03%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Reserva del Propietario	0	0.00%	0	0
TOTAL	46,633.03	100.00%	8	432

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN ETAPA 8				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	Nb. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
Superficie Vendible Habitacional	44,759.13	95.98%	5	432
Área Comercial y de Servicios	765.14	1.64%	1	0
Vialidades	161.24	0.35%	0	0
Equipamiento CEA	0	0.00%	0	0
Equipamiento CNA	0	0.00%	0	0
Restricciones SCT	0	0.00%	0	0
Área Verde Donación	947.52	2.03%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Reserva del Propietario	0	0.00%	0	0
TOTAL	46,633.03	100.00%	6	432

64. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número OF DDF/0654/2019, SCG-55566-19, expediente SR-006-08-D de fecha 01 de abril de 2019, otorga prorroga de vigencia de factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 250, 750 453, 586 viviendas y 5 lotes comerciales, localizados en la Fracción Quinta del Lote B, de la Antigua Hacienda de Montenegro, predio conocido como el Mirador, Fracción del Lote B, en lo sucesivo "Hacienda Montenegro", con vigencia hasta el 28 de septiembre de 2019.

65. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/1533/2019 de fecha 02 de abril de 2019, emite el porcentaje de avance de las obras de urbanización de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, 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 4 del Fraccionamiento "Montenegro", cuenta con un avance estimado de 59.96% 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 \$9,157,247.38 (Nueve millones ciento cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y siete pesos 38/100 M.N.) correspondiente al 40.04 % de obras pendientes por realizar.

66. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de mayo del 2019, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro" ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

67. Para dar cumplimiento al Acuerdo Séptimo de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de mayo del 2019, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta: Recibo oficial R-3082946 de fecha 05 de junio de 2019, por los Derechos de Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación de la Etapa 8 del Fraccionamiento "Montenegro", recibo oficial R-3082945 de fecha 05 de junio de 2019, por los Supervisión de la Etapa 8 del Fraccionamiento "Montenegro", recibo oficial R-3082947 de fecha 05 de junio de 2019, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento "Montenegro", recibo oficial R-3082949 de fecha 05 de junio de 2019, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento "Montenegro", recibo oficial R-3082948 de fecha 05 de junio de 2019, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Nomenclatura de la Etapa 8 del Fraccionamiento "Montenegro".

68. 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 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", la cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/7326/2019, de fecha 25 de septiembre de 2019, se informa que el día 20 de junio 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:

Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, 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.

RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

1. Se le Autoriza al Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, a través de su Fiduciaria "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, representada por la Lic. Sara Juliana Galván García, **la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro"**, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con expediente número EXP.- 05/19, de fecha 07 de febrero de 2019, en el que se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro".

2. 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 Municipales, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro" ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el Considerando 68 del presente Estudio Técnico.

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

3. El Desarrollador deberá de dar cumplimiento en los plazos establecidos, asimismo presentar evidencia del cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto y Transitorio Primero, de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de mayo del 2019, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

“ACUERDO”

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los RESOLUTIVOS TÉCNICOS emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, plasmada dentro del Considerando 6 del presente instrumento.

QUINTO. Para cumplir con en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, una superficie de 161.24 m2 por concepto de Vialidad del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies de la Etapa 8, indicada en el Considerando 64 del presente, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para su cumplimiento.

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

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

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 solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento. ...”

4. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible factibilidades de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para la Etapa 4 y la Etapa 8, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
5. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización emitida por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los proyectos de Áreas Verdes y Alumbrado Público para la Etapa 4 y la Etapa 8, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible 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 como se señala en el Considerando 65 del presente Estudio Técnico.
7. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible la ratificación del Impacto Ambiental para el total del número de viviendas para el Fraccionamiento.
8. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible los avances de las acciones de mitigación vial, para la Etapa 4 del Fraccionamiento.
9. 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.

10. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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 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.
17. 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 Santa Rosa Jáuregui, 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.
18. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
19. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, 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, ESTABLECIENDO LO SIGUIENTE: 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 SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS

FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VL 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.

ACUERDO

PRIMERO. Se le Autoriza al Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, a través de su Fiduciaria "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, representada por la Lic. Sara Juliana Galván García, **la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro"**, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con expediente número EXP.- 05/19, de fecha 07 de febrero de 2019, en el que se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro".

SEGUNDO. 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 Municipales, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el Considerando 68 del presente Estudio Técnico.

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

TERCERO. El Desarrollador deberá de dar cumplimiento en los plazos establecidos, asimismo presentar evidencia del cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto y Transitorio Primero, de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de mayo del 2019, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

"ACUERDO"

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los RESOLUTIVOS TÉCNICOS emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, plasmada dentro del Considerando 6 del presente instrumento.

QUINTO. Para cumplir con en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, una superficie de 161.24 m2 por concepto de Vialidad del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies de la Etapa 8, indicada en el Considerando 64 del presente, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para su cumplimiento.

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

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

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 solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento. ..."

CUARTO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible factibilidades de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para la Etapa 4 y la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

QUINTO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización emitida por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los proyectos de Áreas Verdes y Alumbrado Público para la Etapa 4 y la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEXTO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible 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 como se señala en el Considerando 65 del presente Estudio Técnico.

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible la ratificación del Impacto Ambiental para el total del número de viviendas para el Fraccionamiento.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la autorización del presente Acuerdo, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible los avances de las acciones de mitigación vial, para la Etapa 4 del Fraccionamiento.

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

DÉCIMO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

DÉCIMO SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al 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 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 SÉPTIMO. En los Lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

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

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

TERCERO. La presente Autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a Lic. Sara Juliana Galván García apoderada de CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318.

Querétaro, Querétaro, a 03 de octubre 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 FRACCION 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 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, 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, 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2019, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, Mtro. Genaro Montes Díaz, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero José Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar la comparecencia de las señoras María de Los Ángeles Herrera de Covarrubias, María de Los Ángeles Herrera y Mora, María de Los Ángeles Covarrubias Herrera y del C. Adriana Covarrubias Herrera, a quienes en lo sucesivo se les denominara la parte vendedora y por la otra parte la persona moral denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora; quienes formalizan el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, con superficie de 37-49-90 Hectáreas.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomás Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernández, la Representación Legal de la Sociedad así como poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral.

4. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento “Las Haciendas” - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N. Así mismo informa que las obras necesarias para suministrar el servicio deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas, de acuerdo a lo indicado en Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones.

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

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

7. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507984, de fecha 20 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, en el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 30 145 001, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número,

Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.20 m², con una densidad de población de 400 Hab/Ha (H4).

8. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

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

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

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

- Comprobante de pago folio Z-5425876 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Las Haciendas", por la cantidad de \$176,602.00 (Ciento setenta y seis mil seiscientos dos pesos 00/100 M.M.)
- Comprobante de pago folio Z-5425877 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento., del Fraccionamiento "Las Haciendas", por la cantidad de \$2,232,127.00 (Dos millones doscientos treinta y dos mil ciento veintisiete pesos 00/100 M.N)
- Comprobante de pago folio Z-5425880 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento "Las Haciendas" por la cantidad de \$13,221.00 (Trece mil doscientos veintinueve pesos 00/100 M.N.)
- Escritura Pública número 45,649 de fecha 05 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales 559572/3, 559575/1, 559577/1 y 559578/1 de fecha 19 de diciembre de 2017, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de área verde, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del Fraccionamiento.
- Escritura Pública número 41, 806 de fecha 25 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00554706/0001, 00554707/0001, 00554708/0001, 00554706/0002, 00554707/0002, 00554708/0002, 00554706/0003, 00554706/0004, 00554707/0003 y 00554708/0003 de fecha 16 de enero de 2016, en que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.
- Publicación en la Gaceta Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 19 de Julio de 2016, Año I, No. 21 Tomo I, de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Autorización de la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Publicación en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX, de fecha 16 de septiembre de 2016, No 51, Dictamen Técnico relativo a la autorización para la Licencia de ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular "Las Haciendas", ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro.

- 14.** Mediante Escritura Pública número 44,243 de fecha 23 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario Número 00085659/0009 de fecha 07 de septiembre de 2016, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral número DMC2015041, de fecha 17 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el polígono con clave catastral 14 01 001 30 145 001, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con una superficie de 316,188.204 m².
- 15.** Mediante oficio número DDU/COU/FC/6333/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal para la "Etapa 1" del Fraccionamiento "Las Haciendas", emite el avance de obras estimado de 33.40 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7,981,470.37 (Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.
- 16.** En cumplimiento a lo anteriormente señalado el promotor presenta Póliza de Fianza número 5429-09826-5 de fecha 2 de enero de 2017, para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Las Haciendas", en un plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7,981,470.37 (Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.
- 17.** La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 18.** Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la "Etapa 1" del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta:
- Escritura Pública Número 45,055 de fecha 13 de marzo de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00559569/0002, 00559570/0002, 00559571/0002, 00559572/0002, 00559573/0002 y 00559574/0002 de fecha 19 de abril de 2017, se protocoliza el citado Acuerdo.
 - Publicación en la Gaceta Municipal de fecha 24 de Enero de 2017, Año II, No. 33, Tomo II, la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la "Etapa 1" del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 19.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Autorizó el Proyecto y Planos con fecha 20 de enero de 2017, con número de expediente QR-011-15-D y vigentes hasta 20 de enero de 2018, de los proyectos de Red de Agua Potable y Red de Drenaje Sanitario, para el Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 20.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/0969/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,031 viviendas vigente hasta el 15 de junio de 2018, para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 21.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio de fecha 10 de febrero de 2017, Autorizo el Proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 22.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1155/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, emitió el Resello de Planos para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", el cual corresponde a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento anteriormente referido, debido a que se omitió integrar la superficie de vialidades en tablas de superficies de las Etapas, sin modificar las superficies generales, Traza Urbana, ni la Densidad autorizada, en sustitución al plano que acompaña al Acuerdo Delegatorio oficio Ex. 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, quedando las superficies autorizadas como sigue:

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

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
1	1	COMERCIAL	4,599.438	0	1
1	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	7,730.718	62	1
1	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,389.965	87	1
1	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	25,646.768	330	1
2	1	AREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	11,649.420	0	1
6	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	17,335.366	120	1
		VIALIDAD	8,616.555	-	-
		DERECHO DE PASO 1	910.836	-	-
SUBTOTAL ETAPA 1			86,879.066	599	6
TOTAL ETAPA 1					
CONDOMINAL HABITACIONAL			61,102.817	599	4
AREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)			11,649.420	0	1
COMERCIAL			4,599.438	0	1
VIALIDAD			8,616.555	-	-
DERECHO DE PASO 1			910.836	-	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
1	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,990.898	160	1
1	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,629.825	186	1
1	7	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,419.507	105	1
1	8	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,162.310	116	1
3	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,181.618	98	1
3	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	11,843.500	102	1

3	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,997.854	168	1
6	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	20,431.069	136	1
6	3	AREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	1,210.182	0	1
6	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,975.145	80	1
6	5	PLAZA (TRANSMISIÓN GRATUITA)	4,511.104	0	1
7	1	AREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	2,516.404	0	1
		VIALIDAD	10,060.886	-	-
		DERECHO DE PASO 1	2,357.597	-	-
SUBTOTAL ETAPA 2			143,287.899	1151	12
TOTAL ETAPA 2					
CONDOMINAL HABITACIONAL			122,631.726	1151	9
TRANSMISIÓN GRATUITA			8,237.690	0	3
VIALIDAD			10,060.886	-	-
DERECHO DE PASO			2,357.597	-	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
3	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,285.836	148	1
3	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	13,203.240	190	1
3	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,884.224	128	1
4	1	EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	12,124.212	0	1
5	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,411.058	170	1
5	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,138.413	132	1
5	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,083.554	112	1
		VIALIDAD	6,088.202	--	--
		DERECHO DE PASO 1	2,606.652	--	--
		DERECHO DE PASO 2	1,195.848	--	--
SUBTOTAL ETAPA 3			86,021.239	880	7
TOTAL ETAPA 3					
CONDOMINAL HABITACIONAL			64,006.325	880	6
EQUIPAMIENTO (TRANSMISIÓN GRATUITA)			12,124.212	0	1
VIALIDAD			6,088.202	---	---
DERECHO DE PASO			3,802.500	-----	-----

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

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

SEGUNDO: Recibo oficial No. Z-7524508 de fecha 04 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio por el pago de los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Las Haciendas", por la cantidad de \$185,048.00 (Ciento

ochenta y cinco mil cuarenta y ocho pesos 00/100M.N) y Recibo oficial No. Z-7524509 de fecha 04 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio por el servicio prestado al EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, del Fraccionamiento "Las Haciendas", por la cantidad de \$3,297.00 (Tres mil doscientos noventa y siete pesos 00/100M.N.), correspondientes al Exp 24/17 de fecha 19 de septiembre de 2017.

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

TRANSITORIO SEGUNDO: Escritura Pública número 51,266 de fecha 13 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario Número 00554707/0011 de fecha 24 enero de 2018, se hace constar la Protocolización del Acuerdo con número de Exp 27/17.

TRANSITORIO TERCERO: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 17 de octubre de 2017, Año III, Número 52, Tomo I, Publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017, número 72 y Tomo CL, de fecha 24 de noviembre de 2017, número 80, Publicación en el Diario de Querétaro de fecha 29 de noviembre de 2017, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro.

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

".... DICE:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

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

".... DEBE DE DECIR:

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

".... DICE:

ACUERDO

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

".... DEBE DE DECIR:

ACUERDO

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

26. La Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 022/18 de fecha 31 de julio de 2018, que autoriza la Venta Provisional de Lotes de la "Etapa 2" del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

27. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante expediente **EXP 22/18 de fecha 31 de julio de 2018**, emitió la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta:

SEGUNDO: Recibo oficial No. Z-8660040 de fecha 06 de agosto de 2018, por la cantidad de \$ 3,520.00 (Tres mil quinientos veinte pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio por el servicio prestado al EXP 22/18 de fecha 31 de julio de 2018, del Fraccionamiento “Las Haciendas”.

TERCERO: Mediante oficio DDU/COU/FC/3957/2018 de fecha 21 de agosto de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió un avance aproximado de 47.74% del porcentaje de obras de urbanización del Fraccionamiento “Las Haciendas”, Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, 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 Finanzas, 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 estas en el plazo de dos años, teniendo el monto correspondiente a la cantidad de \$6,704,539.73 (Seis millones setecientos cuatro mil quinientos treinta y nueve pesos 73/100M.N.).

CUARTO: Mediante oficio DDU/COU/FC/4174/2018 de fecha 3 de septiembre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, verificó que la póliza de Fianza número 5429-10599-8, de fecha 29 de agosto de 2018 emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero Asera por un monto de \$6, 704,539.73 (Seis millones setecientos cuatro mil quinientos treinta y nueve pesos 73/100 M.N.), fue expedida con base al oficio DDU/CPU/FC/3957/2018 de fecha 21 de agosto de 2018 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, con vigencia de dos años, para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”.

QUINTO: Publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 17 de Octubre de 2017, Año III, No. 52 Tomo I, del Acuerdo de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. Publicaciones en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” Tomo CL de fecha 27 de octubre de 2017 No. 72, y Tomo CL de fecha 24 de noviembre de 2017 No. 80, Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro. Publicaciones en los Periódicos: Diario de Querétaro y Noticias de fecha 24 de noviembre de 2017.y 29 de noviembre de 2017.

SEXTO: Escritura Pública Número 51,266 de fecha 13 de noviembre de 2017, dando fe el Lic Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, con folio inmobiliario 00554707/0011 del día 24 de enero de 2018, de la Protocolización del Dictamen Técnico de fecha 19 de septiembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que aprobó lo relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 24 de Agosto de 2018, Año III, No. 74 Tomo I, y 04 de septiembre de 2018, Año III, No 75, Tomo I, de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. Publicaciones en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” Tomo CLI de fecha 7 de septiembre de 2018 No. 79, y Tomo CLI de fecha 14 de septiembre de 2018 No. 81, Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro.

TRANSITORIO SEGUNDO: Escritura Pública Número 4,194 de fecha 13 de septiembre de 2018, dando fe el Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Titular de la Notaría Pública número 37 de esta Demarcación Notarial con folios inmobiliarios: 00596629/0001, 00596628/0001, 00596630/0001, 00596631/0001, 00596632/0001, 00596633/0001, 00596634/0001 y 00596635/0001 del día 18 de octubre de 2018, de la Protocolización del Dictamen Técnico de fecha 31 de julio de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que aprobó lo relativo a la autorización de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

28. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio **DDDF/01452/2019 de fecha 22 de julio de 2019**, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 2031 Viviendas vigente hasta el 22 de enero de 2020, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el “Desarrollo Las Haciendas”.
29. Mediante oficio número: **SEDESU/SSMA/253/2016 de fecha 08 de junio de 2016**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, autoriza el Impacto Ambiental a Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., para el proyecto de construcción del desarrollo habitacional denominado “Construcción del Fraccionamiento Habitacional Las Haciendas” que pretende realizar en una superficie autorizada de 54,596.118 m², ubicado en la Fracción de la Ex - Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro, Qro., en la que incluyen 554 viviendas y 20 lotes comerciales con vigencia de dos años.
30. Mediante oficio número: **SEDESU/376/2018 de fecha 26 de septiembre de 2018**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, autoriza el Impacto Ambiental a Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., para el proyecto de construcción del desarrollo habitacional denominado “Construcción de la 2° y 3° Etapa del Fraccionamiento Habitacional Las Haciendas” que pretende realizar en una superficie autorizada de 223,019.797 m², en la que se incluyen 1,802 (Mil ochocientos dos) viviendas, ubicado en la Fracción de la Ex - Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro, Qro., con vigencia de cinco años.
31. Presenta ingreso de trámite en Internet de fecha 17 de octubre de 2019 ante Gobierno del Estado de Querétaro referente a la Autorización de Impacto Ambiental, ampliación de la vigencia con antecedente número de oficio SEDESU/SSMA/253/2016 para el Fraccionamiento Habitacional “Las Haciendas”, para el total de la superficie y viviendas de la Etapa 1.
32. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, emitió Aprobación del Proyecto de Electrificación para el Fraccionamiento “Las Haciendas”, en fecha **29 de enero de 2018 con número DP0917684462017**, mediante planos autorizados, a nombre de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.
33. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, mediante oficio No. **DP1017/19 de fecha 25 de septiembre de 2019**, informa que emitió Aprobación del Proyecto de Electrificación para el Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en Av. De las Canteras S/N, Ejido Tlacote, del estado de Querétaro, a nombre de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., en fecha 29 de enero de 2018 con número DP0917684462017, para continuar con los trámites correspondientes, ya que tiene una vigencia de 5 años a partir de la fecha de aprobación.
34. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio/folio **17-001-03 Expediente QR-011-15-D de fecha 1 de septiembre de 2017**, emitió la aprobación del proyecto de Redes Generales de Alcantarillado Pluvial para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional, vigente hasta el 1 de septiembre de 2018, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el “Desarrollo Las Haciendas” Etapa 1.
35. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio **DDU/COU/FC/1419/2019 de fecha 28 de marzo de 2019**, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la “**Etapa 1**”, para el **Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
36. Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento “Las Haciendas” Etapa 1 cuenta con un avance estimado de 93.15% 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 \$1,047,912.09 (Un millón cuarenta y siete mil novecientos doce pesos 09/100 M.N.) correspondiente al 6.85% de obras pendientes por realizar.
37. El Desarrollador presenta Fianza número **5429-10914-5, de fecha 16 de mayo de 2019** emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta por un monto de \$1,047,912.09 (Un millón cuarenta y siete mil novecientos doce pesos 09/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la “Etapa 1” del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, con base al oficio DDU/CPU/FC/1419/2019 de fecha 28 de marzo de 2019 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

38. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio **DDU/COU/FC/4998/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019**, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la “**Etapa 2**”, para el **Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

39. Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento “Las Haciendas” Etapa 2 cuenta con un avance estimado de 60.19% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que debe 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 \$5,107,435.55 (Cinco millones cientos siete mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 55/100 M.N.) correspondiente al 39.81% de obras pendientes por realizar.

40. El Desarrollador presenta Fianza número **5429-1124-5, de fecha 25 de septiembre de 2019** emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta por un monto de \$5, 107,435.55 (Cinco millones ciento siete mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 55/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, con base al oficio DDU/CPU/FC/4998/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

41. 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 Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN “ETAPA 1”, DEL FRACCIONAMIENTO “ LAS HACIENDAS ”

\$11,773,473.80	x 1.875%	\$ 220,752.63
	TOTAL.	\$ 220,752.63

(Doscientos veinte mil setecientos cincuenta y dos pesos 63/100 M.N.)

42. 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 Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN “ETAPA 2”, DEL FRACCIONAMIENTO “ LAS HACIENDAS ”

\$9,869,250.85	x 1.875%	\$ 185,048.45
	TOTAL.	\$ 185,048.45

(Ciento ochenta y cinco mil cuarenta y ocho pesos 45/100 M.N.)

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.68 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos, 68/100 M.N.).

44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.68 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos, 68/100 M.N.).

45. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.68 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos, 68/100 M.N.).

46. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”; ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.68 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos, 68/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/7869/2019, de fecha 18 de octubre de 2019, se informa que el día 18 de octubre 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:

Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular Denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, 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.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, que se le otorgue a la empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, **la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa 1”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”;** ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, que se le otorgue a la empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, **la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa 2”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”;** ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera **FACTIBLE**, que se le otorgue a la empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, **la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 1” del**

Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 1” del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 1” del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

4. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, que se le otorgue a la empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, la **Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 2” del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión, de la “Etapa 1”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 41, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión, de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 42, del presente Estudio Técnico.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 1”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 43, del presente Estudio Técnico.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 2”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 44, del presente Estudio Técnico.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 1”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 45, del presente Estudio Técnico.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 46, del presente Estudio Técnico.

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

7. El promotor debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la Autorización del presente la siguiente documentación:

- Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, para el total de viviendas correspondientes de la “Etapa 1” para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Proyecto de Áreas Verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Proyecto debidamente autorizado por el organismo operador correspondiente, respecto al manejo de los escurrimientos pluviales generados por las vialidades, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Avance de las Acciones de Mitigación vial emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.

8. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento a los Acuerdos: Cuarto del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, EXP 019/16, que textualmente señala:

- CUARTO. El promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el Considerando 14 del Dictamen Técnico, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

9. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento a los Acuerdos: Segundo del Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2016, relativo a la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, EXP 046/16, que textualmente señala:

- SEGUNDO. El promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la elaboración del presente Dictamen, relativo a la Autorización para la Venta Provisional de Lotes para el fraccionamiento.

10. El Desarrollado no podrá realizar la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Presente documento, hasta que se presente el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible de los siguientes Resolutivos: 7, 8 y 9, del presente Acuerdo.

11. 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.

12. 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.

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

14. 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.

15. 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.

16. El Promotor debe 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.

17. 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.

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

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

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

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

21. El Promotor debe 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.

22. Es responsabilidad del promotor dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en tiempo y forma.

23. 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.

24. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO MEDIANTE ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, 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, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: 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. II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO)., CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA; I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS; I.I.- EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO)., I.II.- LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS DE CONDOMINIOS O UNIDADES CONDOMINALES QUE NO SE ORIGINEN DE UN FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO. (ARTÍCULO 12 Y 226 FRACCIONES VI DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** a la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa 1”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”**; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** a la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa 2”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”**; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** a la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 1” del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 1” del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 1” del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

CUARTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** a la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 2” del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión, de la “Etapa 1”, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 41, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión, de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 42, del presente Estudio Técnico.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 1”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 43, del presente Estudio Técnico.

- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la “Etapa 2”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 44, del presente Estudio Técnico.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 1”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 45, del presente Estudio Técnico.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización, de Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, como se señala en el Considerando 46, del presente Estudio Técnico.

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

SÉPTIMO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la Autorización del presente la siguiente documentación:

- Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, para el total de viviendas correspondientes de la “Etapa 1” para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Proyecto de Áreas Verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Proyecto debidamente autorizado por el organismo operador correspondiente, respecto al manejo de los escurrimientos pluviales generados por las vialidades, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.
- Avance de las Acciones de Mitigación vial emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento “Las Haciendas”.

OCTAVO. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento a los Acuerdos: Cuarto del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, EXP 019/16, que textualmente señala:

- CUARTO. El promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el Considerando 14 del Dictamen Técnico, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

NOVENO. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento a los Acuerdos: Segundo del Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2016, relativo a la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, EXP 046/16, que textualmente señala:

- SEGUNDO. El promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la elaboración del presente Dictamen, relativo a la Autorización para la Venta Provisional de Lotes para el fraccionamiento.

DÉCIMO. El Desarrollado no podrá realizar la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Presente documento, hasta que se presente el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible de las siguientes Resolutivos: 7, 8 y 9, del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

VIGÉSIMO PRIMERO. El Promotor debe 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Es responsabilidad del promotor dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en tiempo y forma.

VIGÉSIMO TERCERO 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.

VIGESIMO CUARTO Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

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

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

TERCERO. La presente Autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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

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

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 28 DE OCTUBRE DE 2019.
A T E N T A M E N T E**

**MTRO. GENARO MONTES DÍAZ
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de octubre de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para las Parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 todas Z-5 P 1/1, del Ejido La Purísima, 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; 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 jurisdicciones, que organicen la administración pública, 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, 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 15 de mayo de 2019, el C. Tomás Manuel Reséndiz Olvera, administrador único de “Inmobiliaria NAVICS” S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de a Habitacional Rural Comercial y Servicios, y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para las Parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 todas Z-5 P1/1, Ejido La Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio, para llevar a cabo un proyecto consistente en un salón de eventos, locales comerciales y áreas verdes; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **335/DAI/2018**.
5. Se acredita la constitución de la persona moral denominada “Inmobiliaria NAVICS” S.A. de C.V., así como la personalidad como Administrador único del C. Tomás Manuel Reséndiz Olvera, por medio de la Escritura Pública 18,874, de fecha 26 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario 10, de la Demarcación de San Juan del Rio, Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de San Juan del Rio, Estado de Querétaro, bajo el Folio Mercantil número 4913, el día 09 de junio de 2009.
6. Se acredita la propiedad de los predios a favor de “Inmobiliaria NAVICS S.A. de C.V.”, mediante los siguientes instrumentos públicos:
 - 6.1. De la Parcela 62: Escritura número 41,010, de fecha 17 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular número 21, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el número de Folio Inmobiliario 556762/3, de fecha 02 de octubre de 2017.
 - 6.2. De la Parcela 63: Escritura número 44,051, de fecha 29 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el número de Folio Inmobiliario 581186/3, de fecha 21 de agosto de 2018.

6.3. De la Parcela 64: Escritura número 42,430, de fecha 31 de octubre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el número de Folio Inmobiliario 570161/2, de fecha 24 de mayo de 2018.

6.4. De la Parcela 65: Escritura número 42,433, de fecha 31 de octubre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el número de Folio Inmobiliario 570159/2, de fecha 24 de mayo de 2018.

6.5. De la Parcela 71: Escritura número 42,477, de fecha 09 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el número de Folio Inmobiliario 571913/3, de fecha 24 de mayo de 2018.

6.6. De la Parcela 72: Escritura número 42,432, de fecha 31 de octubre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el número de Folio Inmobiliario 570162/2, de fecha 24 de mayo de 2018.

6.7. De la Parcela 73: Escritura número 46,168, de fecha 29 de enero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el número de Folio Inmobiliario 600365/3, de fecha 11 de marzo 2019.

7. Mediante oficio DEM/2018/576, de fecha 26 de septiembre de 2018, la Dirección de Ecología Municipal informa que las parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 todas Z-5 P1/1, del Ejido La Purísima, se encuentran localizadas dentro de la UGA No. 100 "Zona Urbana de Querétaro" con política urbana y de acuerdo con el POELMQ, los usos urbanos se ajustaran de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigente para Municipio de Querétaro.

8. Por ello, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/0680/2019, de fecha 15 de mayo de 2019, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0642/2019, remite la opinión con número de **Folio 056/19** y de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante diversos escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C Tomas Manuel Reséndiz Olvera, Representante de la persona moral denominada Inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo, a uso Habitacional Rural Comercial y Servicios, así como se otorgue el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima de construcción permitida de 16.00 metros, para los predios identificados como parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 Y 73 todas Z-5 P 1/1, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior derivado del interés del solicitante, de ubicar un salón de eventos, compatible con la zona, mismo que contará con áreas verdes y estacionamiento para albergar 140 vehículos, así como la instalación de locales comerciales.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 62 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, a favor de inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., mediante escritura Pública 41,010, de fecha 17 de mayo de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21, de este Distrito Judicial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Folio Inmobiliario 00556762/0003 de fecha 02 de octubre de 2017.

Conforme á lo referido en la escritura de propiedad, la Parcela 62 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, cuenta con una superficie de 4,100.00 m2 y se identifica con la clave catastral 14 01 084 65 240 193.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 63 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, a favor de Inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., mediante escritura Pública 44,051, de fecha 29 de mayo de 2018, documento pasado ante la Fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21, de este Distrito Judicial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00581186/0003 de fecha 21 de agosto de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Parcela 63 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, cuenta con una superficie de 1,366.66 m2 y clave catastral 14 01 084 65 240 202.

4. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 64 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, a favor de Inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., mediante escritura Pública 42,430, de fecha 31 de octubre de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21, de este Distrito Judicial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00570161/0002 de fecha 24 de mayo de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Parcela 64 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, cuenta con una superficie de 1,366.66 m2 y clave catastral 14 01 084 65 240 195.

5. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 65 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, a favor de Inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., mediante escritura Pública 42,433, de fecha 31 de octubre de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21, de este Distrito Judicial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Real Inmobiliario 00570159/0002 de fecha 24 de mayo de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Parcela 65 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, cuenta con una superficie de 1,366.66 m2 y clave catastral 14 01 084 65 240 196.

6. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 71 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, a favor de Inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., mediante escritura Pública 42,477, de fecha 09 de noviembre de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21, de este Distrito Judicial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00571913/0003 de fecha 24 de mayo de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Parcela 71 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, cuenta con una superficie de 1,366.66 m2 y clave catastral 14 01 084 65 240 198.

7. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 72 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, a favor de Inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., mediante escritura Pública 42,432, de fecha 31 de octubre de 2017, documento pasado ante la Fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21, de este Distrito Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario No. 0057016210002 de fecha 24 de mayo de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Parcela 72 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, cuenta con una superficie de 1,366.66 m2 y clave catastral 14 01 084 65 240 197.

8. Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 73 Z-5 P 111 del Ejido La Purísima, a favor de Inmobiliaria Navics, S.A. de C.V., mediante escritura Pública 46168, de fecha 29 de enero de 2019, documento pasado ante la Fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21, de este Distrito Judicial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00600365/003 de fecha 11 de marzo de 2019.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la Parcela 73 Z-5 P 1/1 del Ejido La Purísima, cuenta con una superficie de 1,366.66 m2 y clave catastral 14 01 084 65 240 204.

9. Conforme a lo señalado en 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 observó que los predios en estudio se encuentran en zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

10. Adicionalmente la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, emite el oficio DEM/2018/576 de fecha 26 de septiembre de 2018, en el dictamina que las parcelas 62 Z-5, P1/1, 63 Z-5, P1/1, 64 Z-5, P1/1, 65 Z-5, P1/1, 71 Z-5, P 1/1, 72 Z-5, P1/1 y 73 Z-5, P1/1 del Ejido La Purísima, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal No. 36, Tomo II del 13 de mayo de 2014 y en el periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 el 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el 8 de septiembre de 2014 en base a las coordenadas presentadas dichas parcelas se localizan dentro de la UGA No. 100, "Zona Urbana de Querétaro", con política urbana.

11. Posteriormente mediante documento con Folio DEM/MEMO/2019/40 la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, ratifica lo señalado en el oficio DEM/2018/576 de fecha 26 de septiembre de 2018, referido en el antecedente anterior inmediato.

12. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS2018 2393-A de fecha 03 de septiembre de 2018, donde se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible ubicar cinco departamentos (5) y veinte (20) locales comerciales y de servicios en el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 193.

13. Adicionalmente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS2018 2472-A de fecha 06 de septiembre de 2018, que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible ubicar dos viviendas.

14. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS2018 2473-A de fecha 06 de septiembre de 2018, que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y señala que con base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que determina no factible ubicar un corporativo de oficinas.

15. Adicionalmente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS2018 2474-A de fecha 10 de septiembre de 2018, que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible ubicar un salón de eventos.

16. La Parcelas del Ejido La Purísima, se localizan al nororiente de la ciudad, en una zona en proceso de desarrollo que cuenta con ocupación baja, lo que incluye instalaciones enfocadas al sector salud, como el CRIT (Centro de Rehabilitación Integral), instalaciones educativas (Campus de la UAQ) actividades que se ubican al poniente del predio, así mismo al norte se ubica el Centro comercial denominado Paseo Querétaro, el cual cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, al oriente del área en estudio se ubica la Comunidad denominada La Purísima, en la que se genera una entremezcla de actividades habitacionales principalmente de tipo popular, rural y campestre entremezcladas con actividades comerciales y de servicios de tipo básico y de primer contacto, no obstante a lo largo de la vialidad que comunica a la Comunidad de La Purísima con la zona en la que se ubican las instalaciones del campus de la Universidad Autónoma de Querétaro ubicado al poniente del predio, se han establecido diversos tipos de actividades comerciales y de servicios principalmente en predios que cuentan con frente a la citada vialidad, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica desarrollada en dos carriles a contraflujo.

17. En lo que respecta a las parcelas en estudio, el propietario no presenta una propuesta formal del proyecto que pretende llevar a cabo en las mismas, sin embargo en su escrito manifiesta su interés de llevar a cabo un proyecto correspondiente a un salón de eventos, con áreas verdes y estacionamiento para 140 vehículos, así como locales comerciales, lo que permitirá generar una ocupación de los vados urbanos que se generan al interior de la mancha urbana que se encuentran aun sin desarrollar, lo que permitirá dar un aprovechamiento a la infraestructura instalada en la zona y a su vez se evitara la especulación de la tierra, con proyectos que incentivarán la actividad económica y la consolidación del espacio urbano que aún no se ha desarrollado.

18. Adicionalmente y toda vez que no se cuenta con parámetros normativos, se solicita se otorgue un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.70 y altura de construcción de 26.00 metros para las Parcelas solicitadas.

19. De visita a la zona para conocer las características del sitio, y con respecto a la información proporcionada por el solicitante, se verificó las parcelas 62, 63, 64 y 65 del Ejido La Purísima, cuentan con frente a la vialidad que comunica a la comunidad La Purísima con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación careciendo de banquetas y guarnición en sus frentes, el resto de las parcelas cuenta con acceso a través de caminos desarrollados a base de terracería; adicionalmente se observó en la zona la existencia de tendido de red eléctrica al frente de las parcelas existiendo red sanitaria e hidráulica en los alrededores, no obstante al interior de las parcelas no se observa la existencia de dicha infraestructura, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con servicio de transporte público con frecuencia media en su paso.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que las parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 Z-5 P 1/1, del Ejido La Purísima cuentan con la superficie y ubicación para ser considerado como viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola a uso Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), así como el otorgamiento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.70 y altura de construcción, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar o no la aprobación de lo solicitado, y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotarlo de los servicios de infraestructura necesaria 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 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, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para dotar 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.
- Obtener el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente así mismo.
- Presentar los estudios de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, 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, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación 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 lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- 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 facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que presenten ante dicha instancia y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

9. Así mismo, mediante oficios SAY/DAI/182/2018, de fecha 24 de septiembre de 2018 y SAY/DAI/1290/2019, de fecha 26 de agosto de 2019 se solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera un Estudio Técnico respecto al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para las Parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 todas Z-5 P 1/1, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7331/2019, de fecha 03 de octubre de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que 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 Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo a 1.70 y una Altura Máxima Permitida, para las Parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 todas Z-5 P 1/1, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de octubre de 2019, en el Punto 3, Apartado II, Inciso 2, 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 Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para las Parcelas 62, 63, 64, 65, 71, 72 y 73 todas Z-5 P 1/1, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero de 2019, suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 20 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 persona moral denominada Inmobiliaria NAVICS 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 09 DE OCTUBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

SIN TEXTO

Acuerdo No. AA/SF/15/2019

LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 2, 4 y 6 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 18 el día 07 de junio del 2019; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, lo siguiente; **ACUERDO**, que a partir del día 01 de noviembre al 31 de diciembre del presente ejercicio fiscal, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos, acorde a los siguientes lineamientos:-----

ANTECEDENTES

1.- Que por los importantes incrementos a principios de año respecto de los insumos básicos, así como de los porcentajes de inflación, tasas de interés, así como del aumento en el valor del dólar en relación al peso mexicano, son elementos que se conjuntan para plantear un panorama económico que se estima adverso en general para los sectores sociales y económicos del país, estados y municipios.-----

2.- Que los factores financieros que aunados al panorama comercial internacional, producen un panorama desfavorable de la economía a nivel nacional, y por ende en detrimento de la población de nuestro Municipio, ya que los principales efectos colaterales es el aumento en los costos de insumos de primera necesidad como lo es, la canasta básica, provocando de esta forma un crecimiento en los gastos a ejercer por los habitantes del Municipio de Querétaro.-----

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Secretaría de Finanzas, es la dependencia encargada de las finanzas públicas, teniendo a su cargo la recaudación de los ingresos municipales, mismos que sirvieran para solventar los gastos municipales, de conformidad con los planes y programas aprobados. -----

SEGUNDO.- Que en medida en que son alterados los factores socioeconómicos de los Municipios, ya sea por crecimiento demográfico o por surgimiento y desarrollo de actividades productivas, los Ayuntamientos deben crear, adecuar e integrar los ordenamientos legales necesarios para un eficaz y eficiente modelo de gobierno.---

TERCERO.- Que derivado de la actual situación económica y del contexto social que se vive tanto en el País como en Estado y en el Municipio, resulta necesario el actuar por parte de los niveles de gobierno, encaminado a crear las medidas tendientes a generar la estabilidad económica así como de las condiciones que propicien el desarrollo económico y social de la población.-----

ACUERDO

I. Las contribuciones que quedarán sujetas a la presente autorización son: Impuestos Inmobiliarios, como lo son: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Traslado de Dominio, Impuesto Sobre Fraccionamientos y Condominios, Impuesto por Subdivisión, Impuesto por Fusión, Impuesto por Retificación, Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles e Impuesto Sobre el Uso de Inmuebles destinados a la Prestación de Servicios de Hospedaje.-----

II. Con fundamento en lo dispuesto por los numerales 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro 2, 4 y 6 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 18 el día 07 de junio del 2019, autorizo que de manera general se apliquen reducciones en los importes de accesorios, consistentes en multas y recargos, generados de adeudos por concepto de las contribuciones descritas en el párrafo que antecede y de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:-----

VIGENCIA	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
Noviembre	80%	Recargos y Multa
Diciembre	70%	Recargos y Multa

III. La vigencia de dicha autorización será a partir del día 01 de noviembre al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2019.-----

IV. Los descuentos respectivos se aplicarán al momento de realizar el pago de dichas contribuciones, mismo que podrá realizarse en cualquiera de los centros de recaudación autorizados.-----

V. Los ciudadanos que durante el ejercicio fiscal 2018 hayan promovido procesos judiciales de orden federal y local en materia fiscal municipal, no podrán ser sujetos, ni acceder a las reducciones contenidas en el presente instrumento.-----

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

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 30 treinta del mes de octubre de dos mil diecinueve.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ .- Rúbrica----





ÍNDICE

- I. Fundamento Legal
- II. Objetivo
- III. Sujetos
- IV. Glosario
- V. Disposiciones Generales y Específicos
- VI. Comité de Selección de Contratistas
- VII. Convocatoria
- VIII. Procedimiento de Selección
- IX. Propuestas
- X. Elaboración del Acta
- XI. Inicio de Procedimiento de Contratación
- XII. Vigencia

I. FUNDAMENTO LEGAL

Disposiciones Normativas Federales

- 1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- 2. Ley de Coordinación Fiscal
- 3. Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios
- 4. Ley General de Contabilidad Gubernamental
- 5. Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con la Mismas
- 6. Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con la Mismas
- 7. Ley General de Responsabilidades Administrativas

Disposiciones Normativa Estatales

- 1. Constitución Política del Estado de Querétaro
- 2. Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro
- 3. Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro
- 4. Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro
- 5. Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro
- 6. Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro
- 7. Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro

Disposiciones Municipales

- 1. Código Municipal de Querétaro
- 2. Lineamientos en Materia de Obra Pública del Municipio de Querétaro
- 3. Reglamento de Auditoría Gubernamental del Municipio de Querétaro
- 4. Reglamento del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro

II. OBJETIVO

Regular el procedimiento de selección de los candidatos a realizar obra pública bajo la modalidad de invitación restringida, atendiendo a las solicitudes de las dependencias y organismos, en apego a la normatividad aplicable.

III. SUJETOS

Las dependencias y organismos del municipio de Querétaro que requieran licitar obra pública y/o servicios relacionados con las mismas, bajo la modalidad de invitación restringida, los integrantes del Comité de Selección de Contratistas del Municipio de Querétaro y todos aquellos que participen en la propuesta y selección.

IV. GLOSARIO

Para los efectos de estos lineamientos se entenderá por:

Anexo. Documento generado en el sistema Comité de Selección denominado Relación de Contratistas Seleccionados.

Catálogo de Especialidades. Listado de claves que define las actividades o servicios relacionados con la obra pública.

Clasificación. Categorización de las personas físicas o morales con actividad empresarial en el sector de la industria de la construcción sobre las que se ha resuelto precedente su registro o renovación en el Padrón de Contratistas de Obra Pública del municipio de Querétaro.

Comité de Selección de Contratistas o Comité. Cuerpo colegiado integrado por servidores públicos y representantes de los sectores de la construcción y de la ciudadanía, encargado de llevar a cabo el procedimiento de selección de los candidatos a realizar obra pública bajo la modalidad de invitación restringida.

Ejecutor(a) y/o convocante. Dependencias y organismos que requieren licitar contratos de obra pública bajo la modalidad de invitación restringida.

Especialidad. Actividades vinculadas con obras y servicios relacionados con las mismas, identificadas con distintas claves de acuerdo a su naturaleza y alcance en el Catálogo de Especialidades que al efecto establezca para cada periodo el Departamento de Auditoría de Obra Pública del Órgano Interno de Control.

Factor del 30%. Es el que se aplica al monto de la obra, a efecto de determinar el capital mínimo contable con el que deberán contar los contratistas con registro vigente, susceptibles a ser seleccionados por el Comité.

Invitación restringida. Modalidad de contratación de obras públicas y servicios relacionados con las mismas en la que son invitados a participar y presentar propuestas al menos 3 tres contratistas con registro vigente en el Padrón de Contratista del municipio de Querétaro.

Órgano Interno de Control. Organismo público desconcentrado del Ayuntamiento encargado de la prevención, vigilancia, control, fiscalización, evaluación y combate a las prácticas contrarias a las normas y encargado de la operación del Comité de selección de Contratistas.

Padrón o Padrón de Contratistas. Relación de personas físicas o morales que cuentan con registro vigente en el que al efecto tiene el municipio de Querétaro, clasificadas según especialidad, capacidad económica y técnica, a cargo del Departamento de Auditoría de Obra Pública del Órgano Interno de Control.

Registro/Renovación. Documento expedido por el Órgano Interno de Control, que acredita la inclusión al Padrón de Contratistas de Obra Pública del municipio de Querétaro con vigencia de 1 un año, contado a partir del 1 uno de febrero y hasta el 31 treinta y uno de enero del año siguiente.

Representante. Aquella persona que acude en nombre de cualesquiera de los integrantes del Comité de Selección de Contratistas y que se acredita mediante los medios que las leyes reconocen.

Socio o asociado común. Es aquella persona física o moral que en el mismo procedimiento de selección es reconocido como tal en las actas constitutivas y sus modificaciones en dos o más empresas propuestas, por tener participación accionaria y derechos corporativos.

V. DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

Estos lineamientos solo son aplicables a las obras públicas y servicios relacionados con las mismas que tengan como fuente de financiamiento recursos municipales.

La obra pública no deberá fraccionarse con la finalidad de colocarse la modalidad de contratación en este documento regulada.

Corresponde al representante del Órgano Interno de Control procurar que los miembros del Comité diversifiquen la selección de los contratistas invitados, para ello se someterán a propuesta al menos 3 tres obras por sesión.

El representante del Órgano Interno de Control presidirá las sesiones del Comité.

Corresponde a el (la) ejecutor(a) solicitar se convoque a sesión del Comité.

Compete al Órgano Interno de Control convocar al Comité, para ello dispondrá de al menos 3 tres días hábiles, contados a partir siguiente a aquel en el cual se recibió la solicitud.

Las sesiones del Comité se realizarán en horas y días hábiles, de acuerdo al calendario laboral municipal.

Los integrantes del Comité deberán registrar su asistencia en el listado preparado ex profeso, con el objeto de verificar y validar el quórum.

Habrá quórum del Comité cuando se acredite la presencia del representante del (la) Ejecutor(a) y al menos 1 uno más de sus miembros con derecho a voz y a emitir propuesta de candidatos.

Las sesiones del Comité iniciarán a la hora señalada en el oficio de convocatoria, no obstante ello, en casos justificados, el Órgano Interno de Control podrá acordar con los miembros del Comité una tolerancia máxima de 15 quince minutos para el inicio de la sesión; una vez transcurrido este tiempo se dará inicio a la sesión, asentando en el acta respectiva lo acontecido.

Solo los representantes del Comité con derecho a voz y a emitir propuestas de candidatos, podrán realizar éstas con los máximos aquí establecidos.

En términos de lo dispuesto en el artículo 46 fracción VIII, 47 fracción X y la parte conducente del artículo 50 de la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro y por economía procesal, en caso de que la licitación bajo la modalidad de invitación restringida sea declarada desierta por no presentarse mínimo 3 tres propuestas aceptadas, el (la) Ejecutor(a) o convocante podrá acordar que los licitantes presentes en el acto de presentación y apertura de propuestas que estén debidamente acreditados e inscritos, sean invitados a la licitación en segunda convocatoria de la misma obra, salvo que quien los propuso disponga lo contrario e informándose de tal circunstancia al Comité.

Asimismo y a petición expresa de quien los propuso, si en el procedimiento de invitación restringida en primera convocatoria éste se declara desierta, el (la) Ejecutor(a) o convocante podrá invitar a aquellos candidatos que hayan sido seleccionados por el Comité para la misma obra o servicio.

Todo acto o resolución que acuerde el Comité deberá estar debidamente fundado y motivado.

Estas disposiciones podrán ser modificadas en virtud de las adecuaciones o modificaciones que se realicen a la que la normatividad aplicable.

VI. COMITÉ DE SELECCIÓN DE CONTRATISTAS

El Comité estará integrado por:

- a) Un representante del (la) Ejecutor(a), con derecho a voz y a emitir propuesta de máximo 3 tres candidatos.
- b) Un representante del Órgano Interno de Control, con derecho a voz.
- c) Un representante de Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción CMIC, como organización formal de la Industria de la Construcción, con derecho a voz y a emitir propuesta de máximo 2 dos candidatos.
- d) Un representante del Colegio de Ingenieros, Directores de Obra, Corresponsables y Especialistas de la Ingeniería del Estado de Querétaro CIROCEQ, como organización formal de los servicios de consultoría, con derecho a voz y a emitir propuesta máximo 1 un candidato.
- e) Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Querétaro CICQ, como organización formal de los colegios de profesionistas relacionados con la obra pública, con derecho a voz y a emitir propuestas de máximo 1 un candidato.
- f) Un representante del Colegio de Arquitecto del Estado de Querétaro CAEQ, como organización formal de los colegios de profesionistas relacionados con la obra pública, con derecho a voz y a emitir propuestas de máximo 1 un candidato.
- g) Un representante del Sistema Municipal de los Consejos de Participación Ciudadana, con derecho a voz.
- h) Un representante de la dependencia normativa del tipo de obra de que se trate, con derecho a voz.

Los integrantes del Comité podrán acreditar por escrito a representante(s), bastando para ello notificación por escrito hecha directamente al Órgano Interno de Control con antelación a la sesión programada.

VII. CONVOCATORIA

En la solicitud por escrito que el (la) Ejecutor(a) dirija al Órgano Interno de Control para que se convoque al Comité, ésta deberá señalar las características de la o las obras, el origen de los recursos, la aprobación de los mismos, el presupuesto sin considerar el Impuesto al Valor Agregado, el calendario de ejecución y demás información pertinente.

Una vez cubierto lo anterior y atendiendo a la temporalidad establecida en el numeral V romano, el Órgano Interno de Control procederá a la citación del Comité, señalando lugar, fecha y hora para el desarrollo de la reunión.

VIII. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Con la finalidad de determinar los contratistas susceptibles de ser seleccionados, el representante del Órgano Interno de Control, en base en la información que se disponga en el registro del Padrón de Contratistas:

- a. Elaborará los listados de los contratistas que cuenten con las especialidades solicitadas por el (la) Ejecutor(a).
- b. Calculará el 30% del monto autorizado para la ejecución de la obra.
- c. Aplicará el factor del 30% a cada monto del capital contable de los contratistas que cuenten con la especialidad.

- d. Prevendrá a los miembros del Comité para que se abstengan de proponer a contratistas con lo que exista cualquier tipo de interés personal, familiar o de negocios en términos de las disposiciones aplicables.
- e. Con base en los contratistas inscritos en el Padrón, el Comité seleccionará a aquellos susceptibles de ser convocados, procurando diversificar dicha selección; para ello se seleccionará al menos 3 tres obras por sesión.
- f. Por cada una de las obras que vayan a licitarse el Comité elegirá al menos a 4 cuatro contratistas.
- g. Para el caso en el que el número de contratistas seleccionados, sea menor a 4 cuatro, cada uno de los asistentes con derecho a emitir propuesta, propondrá 1 un candidato más.

En armonía con lo que al efecto señala Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro en su artículo 31 fracción II, para la modalidad de invitación restringida:

- Cuando el monto aprobado para la obra o servicios sea superior al 0.004% por ciento y menor o igual al 0.08% por ciento del Presupuesto de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente, el contrato se celebrará mediante invitación restringida a cuando menos 3 tres personas físicas o morales.

Los montos establecidos se calcularán sin el Impuesto al Valor Agregado

En cualquier caso el número de contratistas seleccionados deberá ser al menos de 4 cuatro propuestas conforme a la tabla siguiente:

Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente

Mayor a	Menor o Igual a	Modalidad
0.004%	0.080 %	Invitación restringida (cuando menos 3 tres)

El número de propuestas que podrá hacer cada integrante del Comité se integrará de la siguiente forma:

Integrantes del Comité de Selección de Contratistas con derecho a presentar propuestas	No. de Propuestas
Ejecutor(a)	3
Organización formal de la industria de la construcción (Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción CMIC)	2
Organización formal de de los servicios de consultoría (Colegio de Ingenieros, Directores de Obra, Corresponsables y Especialistas de la Ingeniería del Estado de Querétaro CIROCEQ)	1
Organización formal de los colegios de profesionistas relacionados con la obra pública, Colegio de profesionistas (Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Querétaro CICQ)	1
Organización formal de los colegios de profesionistas relacionados con la obra pública, Colegio de profesionistas (Colegio de Arquitecto del Estado de Querétaro CAEQ)	1

IX. PROPUESTAS

Bajo su más estricta responsabilidad los miembros del Comité

1. Propondrán libremente a contratistas que cumplan con los requisitos establecidos. Asimismo deberá abstenerse de:
2. Proponerse a sí mismos en la selección que se esté llevando a cabo,
3. Proponer a miembros del Comité,
4. Proponer a contratistas con los tengan intereses personales, familiares o de negocios, incluidos aquellos de los que se puedan obtener beneficios propios o a través de su cónyuge o sus parientes por afinidad hasta el segundo grado y consanguínea hasta el cuarto grado o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios o beneficien a sociedades de las que formen o hayan formado parte, hasta con 1 un año de antelación,

5. Proponer a contratistas que por causas imputables a ellos mismos, se encuentren en situación de atraso grave y manifiesto en alguna obra pública con contrato vigente y que como consecuencia de ello, haya sido perjudicado al municipio de Querétaro,
6. Proponer a contratistas que estén ejerciendo cargo, empleo, comisión en la administración pública municipal, paramunicipal o desconcentrada o ejerzan una función pública,
7. Proponer a contratistas que hayan dejado de ocupar cargos públicos y no haya transcurrido 1 un año de su separación,
8. Proponer a contratistas que ya hayan sido seleccionados cuando en el mismo evento se esté sometiendo a su consideración más de una obra, y
9. Todos los demás supuestos contenidos en las disposiciones aplicables.

Los integrantes del Comité con derecho a presentar propuestas, deberán preparar al menos una propuesta adicional para los casos en que el nombre del contratista propuesto ya hubiese sido considerado.

X. ELABORACIÓN DEL ACTA

Una vez seleccionados los candidatos a ser invitados, el representante del Órgano Interno de Control, elaborará el acta respectiva que plasme lo acordado, misma que será suscrita por los participantes, entregándose copia del documento a el/la ejecutor(a) para los trámites subsecuentes de contratación, así como a cada uno de los demás integrantes.

XI. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

El (la) Ejecutor(a) deberá dar inicio con el procedimiento de Contratación bajo la modalidad de Invitación Restringida, emitiendo las respectivas invitaciones a los contratistas seleccionados en un plazo no mayor a 5 cinco días naturales contados a partir del día siguiente a la celebración de la Sesión del Comité y de forma previa al evento de apertura de propuestas, recabando el acuse de recibo correspondiente.

XII. VIGENCIA

Los presentes lineamientos entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se abroga el Acuerdo de Cabildo del 2 de julio de 2013 publicado a fojas 30-36 de la Gaceta Municipal Administración 2012-2015 Año 1 No. 16, mediante el cual se aprobaron los Lineamientos del Comité de Selección de Contratistas del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. Publíquese en una sola vez en la Gaceta Municipal y en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

TERCERO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que lo notifique a la Secretaría de Obras Públicas y al Órgano Interno de Control para su debida observancia.

SIN TEXTO



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”.