

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

03 de Diciembre de 2019 · Año II · No. 31 Tomo I

ÍNDICE

- 4 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.
- 17 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”.
- 20 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”.
- 23 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”.
- 26 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- 43 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.

- 61 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Rojas Muela, S.A. de C.V., para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial “METRÓPOLIS”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS”.
- 63 Extinción de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “SAN FELIPE”, ubicada en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: 2 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera “CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA”. Cancelación de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “SAN FELIPE” ubicada en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 74 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 21, de la Manaza II, Sección Novena, Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, con clave catastral 14 01 001 16 232 021, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 79 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Avenida Comerciantes Núm. 15, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 85 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, respecto del predio identificado como Lote 03-B, Manzana 07, Etapa 2, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 601, Interior B de la Unidad Condominal Cantera en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 92 Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como “Avenida El Campanario Norte”, Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 98 Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González. Renovación de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González. Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González.

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 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, 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 SEDESOC/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 Fragoso, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC.

Francisco Rodolfo Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de Servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Ing. Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial, Arq. Rodolfo Bárcenas Arvizu, Jefe de Operaciones Movilidad Vial, adscritos a la Secretaría de Movilidad, Yareli Iturbero 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 Javer 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 faltan 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**

Lic. Eleazar Rojas Muela
Representante Legal
Rojas Muela, S.A. de C.V.
PRESENTE

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 Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente **APC201500057 de fecha 8 de septiembre de 2015**, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “**5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS**”.
2. Mediante **Oficio DDU/COU/FC/0791/2016** se otorga a “Rojas Muela”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 16 de marzo de 2016 para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “**5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS**”.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$13,349.00 (Trece mil trescientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-3873669 de fecha 1 de abril de 2016, 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 respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite **Actas de Entrega - Recepción, de fecha 4 de septiembre de 2018**, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio “**METRÓPOLIS**” ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 73 de fecha 12 de abril de 2019, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Titular Asignado para ejercer en la Notaría Pública No. 32 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: 00013884/0004 de fecha 3 de junio de 2019, se protocoliza el Acta de Asamblea de “**Metrópolis El Refugio**”, A.C., del Condominio “**METRÓPOLIS**” ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
7. La Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V. emite **Actas de Entrega – Recepción con número AC-021-2018-REF, de fecha 5 de abril de 2018**, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio “**METRÓPOLIS**” ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio **DDU/COU/FC/3454/2019, de fecha 1 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 Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, 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 10 de junio de 2019, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**METRÓPOLIS**”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Metrópolis El Refugio A.C.**, el C., Jorge Avelar Ojeda, Presidente de A.C; según consta en la Escritura Pública No. 73 de fecha 12 de abril de 2019, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Titular Asignado para ejercer en la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales: 00013884/0004 entonces Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 3 de junio de 2019; y por parte de la empresa Rojas Muela, S.A. de C.V., el Lic. Eleazar Rojas Ferrant, 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.
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 “**METRÓPOLIS**” la cantidad de \$10,541.81 (Diez mil quinientos cuarenta y un pesos 81/100 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 \$88,990.73 (Ochenta y ocho mil novecientos noventa pesos 73/100 MN) para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**METRÓPOLIS**” 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 Rojas Muela, S.A. de C.V., para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “**5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 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 Metrópolis El Refugio, 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 D y 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

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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO 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 CONDOMINIOS.

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, Fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la Fracción V, del Artículo 115, de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un Fraccionamiento autorizado.

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las Fracciones I, II, III, IV, V y VII del Artículo 226, de este Código, **lo relativo a la Fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización**

Capítulo Séptimo, Sección Primera, Artículo 211. Tiene por objeto regular la constitución, modificación, modalidad, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega Facultades al titular de la esta Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Extinción de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**SAN FELIPE**”, ubicada en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera “**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

Asimismo solicita la **Cancelación de las Autorización de la Licencias de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**SAN FELIPE**”, así como de los condominios perteneciente a la misma conformados de la siguiente manera: “**SAN FELIPE A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA**” y “**SAN FELIPE B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**”, ubicados en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento “Lomas del Campanario

Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,305, de fecha 18 de marzo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios número: 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004 y 00528737/0002, de fecha 27 de abril de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria A, de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria M Cúbica, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria B, de una tercera parte la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria C y de una cuarta y última parte Banco Invex Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominará como la Fiduciaria, de los siguientes predios ubicados en el Ejido La Purísima:

- Parcela 14 Z-1 P1/1, con una superficie de 2-31-77.22 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757, de fecha 17 de octubre de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número: 386476/3, de fecha 2 de octubre de 2014.
- Parcela 17 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-09-71.35 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 3,150, de fecha 21 de diciembre de 2006, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 172179/3, de fecha 30 de mayo de 2007.
- Parcela 18 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-75-45.39 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757, de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 301571/3, de fecha 02 de octubre de 2014.
- Parcela 20 Z-1 P1/1, con una superficie de 7-59-42.04 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 12,419, de fecha 21 de diciembre de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 204102/2, de fecha 30 de diciembre de 2008.
- Fracción 2 de la Parcela 22 Z1 P1/1, con una superficie de 17,708.72 decímetros cuadrados, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 13,254, de fecha 4 de diciembre de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real 172178/2 de fecha 13 de marzo de 2009; así como la Escritura Pública número 29,842 de fecha 27 de enero de 2016, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios reales número: 528347/1 y 548737/1, de fecha 25 de febrero de 2016, en la cual se protocoliza la Subdivisión número FUS201100461, de fecha 30 de agosto de 2011, donde la superficie de 4-27-09.06 Ha. queda subdividida en dos Fracciones identificadas como Fracción 1 y Fracción 2 con superficies 25,000.00 m² y 17,708.72 m² respectivamente.
- Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, de la zona 2, del poblado de la Purísima, con una superficie de 1,906.91 m², justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,413, de fecha 18 de febrero de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 462734.
- Parcela 16 Z1 P1/1, con una superficie de 7-17-45.08 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,088, de fecha 31 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del

Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 489410/3, de fecha 21 de mayo de 2015.

- Parcela 12 Z-1 P1/1, con una superficie de 5,94-85.68 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 69,354, de fecha 23 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 223764/3, de fecha 25 de marzo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 7,012, de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Titular de la Notaría Pública número 18, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 00002295/17, de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la fusión de la persona moral denominada Serena Recosta, Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando como Fusionante y la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fusionada, modificando la denominación de la sociedad para que de ahora en adelante quede como CECSA de Querétaro del Centro, S.A de C.V., asimismo se otorga el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio al Ingeniero Luis Miguel Rivas López y al Contador Público Camerino Hernández Gamboa.

3. Mediante Escritura Pública número 30,855, de fecha 30 de mayo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, comparece Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, a efecto de otorgar el poder especial en favor de la sociedad mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de sus apoderados los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Luis Miguel Rivas López.

4. Mediante Escritura Pública número 33,282, de fecha 1º de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00559273/0001, de fecha 10 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235, de fecha 1º de julio de 2016, para las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, Zona 2, del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,602.640 m² y la Modificación a la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008, de fecha 12 de enero de 2017, para generar una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,769.261 m².

5. Mediante Escritura Pública número 33,434, de fecha 23 de marzo 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00559580/0001 y 00559581/0001, de fecha 18 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076, de fecha 7 de marzo de 2017, en la que se autoriza subdividir dos fracciones del predio resultado de la Fusión de las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z1 P1/1, del Ejido La Purísima, con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, para quedar como Fracción 1 con una superficie 408,494.234 m² y Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m².

6. Mediante Escritura Pública número 34,833, de fecha 14 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número: 00576871/0001, 00576872/0001, 00576873/0001, 00576874/0001, 00576875/0001, 00576876/0001, 00576877/0001, 00576871/0002, 00576872/0002, 00576873/0002, 00576874/0002, 00576875/0002, 00576876/0002, 00576877/0002, 00576871/0003, 00576871/0004, 00576872/0003, 00576873/0003, 00576874/0003, 00576875/0003, 00576876/0003, 00576877/0003, 00576871/0005, 00576872/0004, 00576873/0004, 00576874/0004, 00576875/0004, 00576876/0004 y 00576877/0004, de fecha 11 de diciembre de 2017, se protocoliza el Acuerdo con número de Expediente 021/17, de fecha 17 de julio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en el que se otorga la Autorización de la Denominación para el Fraccionamiento, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 a la 6 y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima, con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, Zona 2, del Poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el cual se publicó en Gaceta Municipal de Querétaro, número 47, Tomo II, de fecha 22 de agosto de

2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 60, Tomo CL de fecha 25 de agosto de 2017, así como el número 62, Tomo CL, de fecha 1 de septiembre de 2017.

7. Mediante Escritura Pública número 36,157, de fecha 2 de febrero de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número: 00581593/0001, 00581594/0001, 00581595/0001, 00581596/0001, 00581597/0001, 00581598/0001, 00581599/0001, 00581600/0001, 00581601/0001, 00581602/0001, 00581603/0001, 00581604/0001 y 00581605/0001, de fecha 22 de marzo de 2018, se protocoliza el Acuerdo de fecha 4 de diciembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en el que se otorga la Autorización de Venta de Lotes para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en el predio de la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima, con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 4, Zona 2, del Poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el cual se publicó en Gaceta Municipal de Querétaro, número 60, Tomo I, de fecha 23 de enero de 2018 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 4, Tomo CLI de fecha 19 de enero de 2018, así como el número 6, Tomo CLI, de fecha 26 de enero de 2018.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio número **DUS201711641**, de fecha 02 de octubre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el Lote 6, Manzana 1, del Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 71,736.588 m², una Unidad Condominal distribuida de la siguiente manera: Condominio 1: ciento seis (106) viviendas y Condominio 2: cincuenta (50) viviendas.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos con folio número 17-162, Expediente QR-012-14-D, de fecha 02 de octubre de 2017, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye el Condominio a la Unidad Condominal **“SAN FELIPE”**.

10. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/735/2017, de fecha 13 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominio 1 (106) viviendas y 2 (50 viviendas), de Tipo Residencial la Unidad Condominal denominada “San Felipe”, ubicada en la Manzana 1, Lote 6, propuesto en el Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/350/2017, de fecha 31 de octubre de 2017, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, por la ampliación de superficie de 402,194.42 m² a 402,494.23 m² y ampliación de 643 a 693 viviendas al proyecto habitacional y comercial “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en las Parcelas, 12, 14, 16, 17, 18, 20 y Fracción 2 de la Parcela 22, Ejido La Purísima, en el Municipio de Querétaro, Qro.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **APC201700147**, de fecha 01 de diciembre de 2017, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“SAN FELIPE”**, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **APC201700198**, de fecha 31 de enero de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominada **“SAN FELIPE A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“SAN FELIPE”**, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“106 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **APC201700197**, de fecha 31 de enero de 2018, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominada **“SAN FELIPE B”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“SAN FELIPE”**, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“50 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

15. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, del que mediante la Escritura Pública número 36,166, de fecha 6 de febrero de 2018,

pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios número: 00581593/0002, 00581595/0002, 00581596/0002, 00581598/0002, 00581599/0002, 00581600/0002, 00581601/0002, 00581602/0002, 00581603/0002, 00581605/0002, 00581611/0002, 00581593612/0002 y 00581613/0002, de fecha 22 de marzo de 2018, en la que se hizo constar la transmisión de propiedad a Título gratuito en ejecución de Fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Donante y/o La Fiduciaria, en favor del Municipio de Querétaro, en su carácter de Donatario y con comparecencia de la persona moral denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisaria A, respecto a las superficies de 20,125.803 m² por concepto de equipamiento urbano, la superficie de 16,225.902 m², por concepto de áreas verdes, 4,048.658 m² por concepto de plaza pública y una superficie de 32,197.236 m² por concepto de vialidades del Fraccionamiento.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-050/18**, de fecha 08 de marzo de 2018, emite la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**", ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera "**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-050/18**, de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**", ubicada en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-7539549, de fecha 16 de marzo de 2018, por la cantidad de \$5,531.00 (Cinco mil quinientos treinta y un pesos 00/100 M.N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7539550, de fecha 16 de marzo de 2018, por la cantidad de \$30,435.00 (Treinta mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 67, Año III, Tomo I, de fecha 02 de mayo de 2018.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 38, Tomo CLI, de fecha 11 de mayo de 2018.
- c) Transitorio TERCERO, presenta Escritura Pública número 37,038, de fecha 29 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante folio inmobiliario número 00581604/0002; en la que se hizo constar la Protocolización del Dictamen Técnico en el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del presente Condominio.

18. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP529/18, de fecha 20 de junio de 2018, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Fideicomiso Invex 2551, que se encuentra ubicado en la Localidad La Purísima, Municipio de Querétaro, Querétaro, en el que se incluye a la Unida Condominal "**SAN FELIPE**".

19. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, emite el proyecto autorizado para la Red de Distribución de Energía Eléctrica de Tipo Subterránea, para la red de media tensión, baja tensión y alumbrado público, a solicitud de CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., ubicado en "Lomas del Campanario Norte", Manzana V, en el que se incluye a la Unida Condominal "**SAN FELIPE**".

20. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/0891/2018**, de fecha 21 de junio de 2018, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, en relación al Visto Bueno de Proyecto en Condominio folio APC201700198 de fecha 31 de enero de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SAN FELIPE A**", perteneciente a la Unidad Condominal denominada "**SAN FELIPE**", ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1,

Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"106 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, debido a la modificación en las áreas comunes del condominio y al incremento de metros de construcción sin alterar el número de unidades privativas ni la distribución de las mismas dentro del condominio.

21. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/0892/2018**, de fecha 21 de junio de 2018, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, en relación al Visto Bueno de Proyecto en Condominio folio APC201700197 de fecha 31 de enero de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"SAN FELIPE B"**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **"SAN FELIPE"**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"50 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, debido a la modificación en las áreas comunes del condominio y al incremento de metros de construcción sin alterar el número de unidades privativas ni la distribución de las mismas dentro del condominio.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-127/18**, de fecha 29 de junio de 2018, emite la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"SAN FELIPE A"**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **"SAN FELIPE"**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"106 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

23. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-127/18**, de fecha 29 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominada **"SAN FELIPE A"**, ubicada en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-8632567, de fecha 06 de julio de 2018, por la cantidad de \$9,554.00 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-2253431, de fecha 13 de julio de 2018, por la cantidad de \$278,775.00 (Doscientos setenta y ocho mil setecientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 74, Año III, Tomo I, de fecha 24 de agosto de 2018.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 71, Tomo CLI, de fecha 17 de agosto de 2018.
- c) Transitorio TERCERO, presenta Escritura Pública número 38,958, de fecha 12 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante folio inmobiliario número 00581604/0004, de fecha 18 de febrero de 2019; en la que se hizo constar la Protocolización del Dictamen Técnico en el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio **"SAN FELIPE A"**.

24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-128/18**, de fecha 29 de junio de 2018, emite la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"SAN FELIPE B"**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **"SAN FELIPE"**, ubicado en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"50 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

25. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-128/18**, de fecha 29 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio de Tipo Residencial denominada **"SAN FELIPE B"**, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-8632570, de fecha 06 de julio de 2018, por la cantidad de \$7,543.00 (Siete mil quinientos cuarenta y tres pesos 00/100 M.N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

- Folio Z-2253432, de fecha 13 de julio de 2018, por la cantidad de \$155,541.00 (Ciento cincuenta y cinco mil quinientos cuarenta y un pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:

- Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 74, Año III, Tomo I, de fecha 24 de agosto de 2018.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, No. 71, Tomo CLI, de fecha 17 de agosto de 2018.

c) Transitorio TERCERO, presenta Escritura Pública número 38,212, de fecha 12 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante folio inmobiliario número 00581604/0003, de fecha 15 de febrero de 2019; en la que se hizo constar la Protocolización del Dictamen Técnico en el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio “**SAN FELIPE B**”.

26. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESU/DDU/COU/FC/0934/2018**, de fecha 2 de julio de 2018, emite el **Resello de planos**, en relación al folio APC201700147 de fecha 01 de diciembre de 2017, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, denominada “**SAN FELIPE**”, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

27. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/280/2018, de fecha 12 de julio de 2018, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, por la ampliación de 6 viviendas antes identificadas como los Lotes 61, 62, 63, 64, 65 y 66, ahora identificadas y ubicadas en el Condominio “SAN FELIPE B”, pertenecientes a la Unidad Condominal “San Felipe”, Lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6, Manzana 2, para un total del 699 viviendas autorizadas del proyecto habitacional y comercial “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en las Parcelas, 12, 14, 16, 17, 18, 20 y Fracción 2 de la Parcela 22, Ejido La Purísima, en el Municipio de Querétaro, Qro.

28. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/2993/2018**, de fecha 12 de julio de 2018, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal denominada “**SAN FELIPE**”, ubicada en Avenida de los Santos sin número, Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condominio cuenta con un avance del 0% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,949,611.68 (Un millón novecientos cuarenta y nueve mil seiscientos once pesos 68/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$13,350,073.91	X	100%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$1,949,611.68

(Un millón novecientos cuarenta y nueve mil seiscientos once pesos 68/100 M.N.).

29. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2993/2018, de fecha 12 de julio de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1924293, de fecha 12 de julio de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$1,949,611.68 (Un millón novecientos cuarenta y nueve mil seiscientos once pesos 68/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

30. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/3482/2018, de fecha 23 de julio de 2018, emite la validación de la fianza número 1924293, de fecha 12 de julio de 2018, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/2993/2018, de fecha 12 de julio de 2018.

31. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio con **LCO201802813**, de fecha 04 de diciembre de 2018, para la Unidad Condominal denominada “**SAN FELIPE**”, ubicada en Avenida de los Santos número

992, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, distribuida en 2 Condominios, en la cual se autoriza el cambio de proyecto de 223.058 m², el bardado de 346.383 ml y el alineamiento de 203.593 ml.

32. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1498/2018**, de fecha 12 de octubre de 2018, emite la **Modificación al Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, en relación al folio SEDES0/DDU/COU/FC/0934/2018, de fecha 2 de julio de 2018, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, denominada "SAN FELIPE", ubicada en Avenida de los Santos sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

33. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-001/19**, de fecha 10 de enero de 2019, emite la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**", ubicado en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera "**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

34. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-001/19**, de fecha 10 de enero de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**", ubicada en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple del siguiente comprobante de pago:

35. Folio Z-8818050, de fecha 18 de enero de 2019, por la cantidad de \$6,034.00 (Seis mil treinta y cuatro pesos 00/100 M.N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

36. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número OF DDDF/01560/2019, SCG-11794-19, Expediente QR-006-17-D, de fecha 25 de junio de 2019, emite prórroga de vigencia de factibilidad, de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 575 viviendas, localizado en las Parcelas número 12, 14, 17, 18, 20, Fracción 2 de la Parcela número 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1, Manzana 4, Zona 2, del Poblado de la Purísima del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo "Lomas del Campanario Norte", Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en el que se incluye a la Unidad Condominal "**SAN FELIPE**".

37. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para el Condominio "**SAN FELIPE**", al formar parte del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", el cual cuenta con autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

38. Para cumplir con 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 **Extinción de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, de la Unidad Condominal "**SAN FELIPE**", la cantidad de \$3,162.46 (Tres mil ciento sesenta y dos pesos 46/100 M.N.).

39. Para cumplir con 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 **Cancelación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** de la Unidad Condominal "**SAN FELIPE**", la cantidad de \$3,162.46 (Tres mil ciento sesenta y dos pesos 46/100 M.N.).

40. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Cancelación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio "SAN FELIPE A"**, la cantidad de \$3,162.46 (Tres mil ciento sesenta y dos pesos 46/100 M.N.).

41. Para cumplir con 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 **Cancelación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio "SAN FELIPE B"**, la cantidad de \$3,162.46 (Tres mil ciento sesenta y dos pesos 46/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Extinción de la Autorización Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**", ubicada en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera "**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**", emitida con folio **EXP. C-001/19**, de fecha 10 de enero de 2019.
 2. Asimismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la **Cancelación de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**" ubicada en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con folio **EXP. C-050/18**, de fecha 08 de marzo de 2018; así como para los Condominios "**SAN FELIPE A**", con folio **EXP. C-127/18**, de fecha 29 de junio de 2018 y "**SAN FELIPE B**", con folio **EXP. C-128/18**, de fecha 29 de junio de 2018, ambos pertenecientes a la Unidad Condominal "**SAN FELIPE**", dejando sin efecto dichos documentos, por lo que deberá ratificar los documentos correspondientes a la Unidad Condominal.
 3. 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, por concepto de Dictamen Técnico de **Extinción de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Cancelación de las Licencias de Ejecución de Obras de Urbanización**, la cantidad señalada en los Considerandos 38, 39, 40 y 41 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor debe remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 38, 39, 40 y 41.
4. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.
 5. Es responsabilidad del promotor dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en tiempo y forma y a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Extinción de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**", ubicada en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera "**CONDOMINIO A: 106 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO B: 50 ÁREAS PARA VIVIENDA**", emitida con folio **EXP. C-001/19**, de fecha 10 de enero de 2019, dejando sin efecto dicho documento, por lo que deberá ratificar los documentos correspondientes a la Unidad Condominal.

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la **Cancelación de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**SAN FELIPE**" ubicada en Avenida de los Santos número 992, Lote 6, Manzana 1, Etapa 2, Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con folio **EXP. C-050/18**, de fecha 08 de marzo de 2018; así como para los Condominios "**SAN FELIPE A**", con folio **EXP. C-127/18**, de fecha 29 de junio de 2018 y "**SAN FELIPE B**", con folio **EXP. C-128/18**, de fecha 29 de junio de 2018, ambos pertenecientes a la Unidad Condominal "**SAN FELIPE**", dejando sin efecto dichos documentos, por lo que deberá ratificar los documentos correspondientes a la Unidad Condominal.

TERCERO. El promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de **Extinción de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, la cantidad señalada en el Considerando 38 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 3 (tres) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

CUARTO. El promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de **Cancelación de las Licencias de Ejecución de Obras de Urbanización**, la cantidad señalada en los Considerandos 39, 40 y 41 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 3 (tres) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

Es responsabilidad del propietario dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, en tiempo y forma.

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco Invex, I.B.M. Grupo Financiero.

Querétaro, Qro., a 01 de octubre de 2019.

A t e n t a m e n t e

**Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible
del Municipio de Querétaro**

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 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 con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 21, de la Manaza II, Sección Novena, Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, con clave catastral 14 01 001 16 232 021, en la 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 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y;

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

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

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

3.- 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 escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 21 de septiembre de 2018, signado por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FASOL S. DE R.L. DE C.V. a través de su Gerente el C. Alfredo Solórzano de Haene, solicitó se someta a consideración del Ayuntamiento lo siguiente:

“...solicito el cambio de uso de suelo Habitacional a Comercial y de Servicios del predio con clave catastral 14 01 010 011 622 32 021, ubicado en la Calle Sendero del Cenit #481 Esquina con Camino Real de Carretas, Lote 21, Manzana II, Sección 9, Fase B del fraccionamiento Milenio III, Delegación Villa Cayetano Rubio; Querétaro. A nombre de Inmobiliaria Fasol S. de R.L. de C.V....”

Radicándose el expediente **332/DAI/2018**.

6.- Así mismo en fecha 18 de octubre de 2018 se recibió en esta Secretaría, anexo a la solicitud presentada en fecha 21 de septiembre de 2018 lo siguiente:

“...le solicito por este medio y de la manera más atenta, que de ser favorable mi petición al cambio de uso de suelo, de igual manera se ajusten los PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN: CUS, COS Y ALTURA MÁXIMA PERMITIDA, para que se ajusten al tipo de uso de suelo comercial y de servicios y no permanezcan dentro del tipo de uso de suelo habitacional que actualmente tiene.”

7.- El C. Alfredo Solórzano de Haene, acredita la personalidad y constitución de la Sociedad Mercantil INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FASOL S. DE R.L. DE C.V., mediante Testimonio de la Escritura Pública 81,151, de fecha 24 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Titular Número 10, del ejercicio de la ciudad de Querétaro, Querétaro., la cual se encuentra inscrita en el Folio Mercantil Electrónico número 46417-1, de fecha 30 de abril de 2014, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.

8.- El C. Alfredo Solórzano de Heane, acredita la propiedad del predio objeto del presente instrumento, mediante Escritura Pública 89,486, de fecha 30 de julio de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Titular Número 10, del ejercicio de la ciudad de Querétaro, Querétaro., la cual se encuentra inscrita en el Folio Inmobiliario número 176219/0003, de fecha 10 de septiembre de 2018, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.

9.- Mediante el oficio **SAY/DAI/0296/2019**, el Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Secretario de Movilidad, la emisión del estudio técnico correspondiente.

10.- A través del oficio **SAY/DAI/0295/2019**, 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/EVDU/0721/2019**, remite la Opinión Técnica con Folio **067/19**, del cual se desprende lo siguiente:

“...**ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Alfredo Solórzano de Haene, Representante Legal de Inmobiliaria y Constructora Fasol, S. de R.L. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso de suelo Comercial y Servicios (CS), para el predio identificado como lote 21 de la manzana II, Sección 9, Fase B, con clave catastral 14 01 001 16 232 021 y superficie de 201.48 m², Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Mediante escritura pública número 81,151 de fecha 24 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se formaliza la constitución de la empresa mercantil denominada “Inmobiliaria y Constructora FASOL”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio Mercantil Electrónico de Registro 46417-1 de fecha 30 de abril de 2014.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 21 de la manzana II, Sección 9, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, a favor de Inmobiliaria y Constructora Fasol, S. de R.L. de C.V., mediante escritura número 89,846 de fecha 30 de julio de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento del cual se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00176219/0003 de fecha 10 de septiembre 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote de terreno número 21 de la Manzana II, Sección 9, Fase B del Fraccionamiento Milenio III, cuenta con una superficie de 201.48 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 16 232 021.

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).

5. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se verificó que en el punto 2 señala lo siguiente: 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, siendo que el predio no cumple con las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado Plan de Desarrollo Urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m² del predio y ubicación.

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

7. Con base en lo señalado en los antecedentes anteriores inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el informe de uso de suelo IUS20181069-A de fecha 06 de junio de 2018, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), adicionalmente se señala que en base a la norma técnica complementaria del fraccionamiento Milenio III, Fase B, indica que el predio se encuentra ubicado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), y se hace referencia de que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.

8. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones “A” y “B”, las cuales están desarrolladas en uno y dos niveles. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde adicionalmente se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

9. Es de destacar que si bien en su momento se otorgo una zona con uso Comercial y Servicios, para desarrollos habitacionales con características como el fraccionamiento Milenio III, los instrumentos de Planeación Urbana consideran usos de suelo específicos en los que se permite que se desarrollen proyectos habitacionales, o habitacionales con actividades comerciales y/o de servicios, o únicamente comerciales y/o de servicios, como sería el uso propuesto para el predio en estudio y que correspondería a un uso con denominación habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).

10. Si bien el predio se ubica en la esquina conformada por las Calles Sendero del Cenit y Camino Real de Carretas, el número oficial se otorga por calle Sendero del Cenit, vialidad interna del fraccionamiento con carácter predominantemente habitacional, por lo que de pretender el propietario del predio un uso diferente al uso habitacional, y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice algún tipo de modificación de uso de suelo, se debe contar con frente a Camino Real de Carretas.

11. Conforme a la solicitud presentada por el representante de la inmobiliaria, se solicita el cambio de uso de suelo a uso Comercial y Servicios, y para lo cual presenta una propuesta de proyecto a llevar a cabo en el sitio y que considera una edificación de tres niveles más un nivel de sótano para destinarse como área de estacionamiento con capacidad para cuatro vehículos además de contar con rampa de ascenso y descenso, y área de escaleras, y para el resto de niveles, se consideran los siguientes espacios:

- Planta baja: área comercial, área de estacionamiento con capacidad para 3 vehículos, área de escaleras.
- Niveles 1 y 2: dos viviendas que consideran sala, comedor, cocina, dos recámaras dos baños.

12. De conformidad a lo señalado en la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Milenio III Fase A y B, para los predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3 y una Altura Máxima permitida de 4 niveles y/o su equivalente a 14.00 metros; por lo que el promotor no solicita se modifiquen los parámetros normativos asignados.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se ubica en la esquina conformada por las calles Sendero del Cenit y Camino Real de Carretas, vialidades desarrolladas a base de concreto estampado en su arroyo vehicular que se encuentra en buen estado de conservación, así mismo, al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones, además de contar con banquetas de concreto estampado y las guarniciones en concreto que se encuentran en buen estado de conservación. Actualmente el predio se encuentra libre de construcción alguna, sin embargo al momento de la visita se verificó que se llevaban a cabo trabajos de limpieza y nivelación del terreno, el fraccionamiento cuenta con una infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, servicios que se encuentran ocultos, adicionalmente cuenta con alumbrado público y sistema de recolección de basura, de igual manera se verificó que al norte del predio se han establecido actividades comerciales y de servicios de tipo básico y de primer contacto, que brindan servicio a los habitantes del fraccionamiento.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio cuenta con superficie y ubicación para que se otorgue un uso habitacional y de servicios que permita generar actividades habitacionales con actividades comerciales y/o de servicios de tipo básico en el predio, siempre y cuando sean bajo la modalidad de habitacional y servicios con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), por lo que de así considerarlo el H. Ayuntamiento se considera que el predio identificado como lote 21 de la manzana II, Sección 9, Fase B, con clave catastral 14 01 001 16 232 021 y superficie de 201.48 m², Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones para que se otorgue el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), al ubicarse el predio en una zona que colinda con lotes en los que se han establecido actividades comerciales y/o de servicios y toda vez que una de las vialidades que le da frente al terreno y que corresponde a Camino Real de Carretas, corresponde a una vialidad de enlace que comunica al fraccionamiento en sus fases A y B y que alberga usos de suelo similares al solicitado, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento autorice el cambio de uso de suelo, se debe dar cumplimiento por el propietario del predio 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 de la licencia de 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 su proyecto, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- 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.
- Los usos de suelo a otorgar, se darán conforme a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del citado instrumento de planeación, para el uso Habitacional con Densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S).
- Toda vez que el predio actualmente su número oficial es otorgado por la calle Sendero del Cenit la cual corresponde a una calle local en la que prevalece el uso habitacional, se debe solicitar el número oficial por la calle Camino Real de Carretas, la cual es la vialidad destinada para actividades Comerciales y de Servicios y los accesos solo podrán se otorgados a través de dicha vialidad para las actividades comerciales y/o de servicios, a fin de garantizar que la calle Sendero de Cenit conserve su uso exclusivamente habitacional.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites administrativos 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 lo anterior con la finalidad de que no se genere especulación de mercado con el cambio de uso de suelo otorgado.
- 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.
- El presente no autoriza la propuesta de proyecto presentado, por lo que para la autorización del proyecto que se pretenda desarrollar en el predio se debe llevar a cabo su solicitud ante la Ventanilla Única de Gestión del Municipio de Querétaro.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación 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.”

11.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 13, 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.- En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al Máximo Órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 21 de la Manaza II, Sección Novena, Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, con clave catastral 14 01 001 16 232 021 en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

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 54, del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 21 de la Manaza II, Sección Novena, Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, con clave catastral 14 01 001 16 232 021 en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de conformidad con lo establecido en la Opinión Técnica referida en el considerando 10.

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 a la persona moral INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FASOL, S. DE R.L. DE C.V.; 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 10 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. Se debe solicitar el número oficial por la calle Camino Real de Carretas, la cual es la vialidad destinada para actividades Comerciales y de Servicios y los accesos solo podrán se otorgados a través de dicha vialidad para las actividades comerciales y/o de servicios, a fin de garantizar que la calle Sendero de Cenit conserve su uso exclusivamente habitacional.

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 de revocación del presente Acuerdo.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FASOL S. DE R. L. DE C.V., 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 de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la persona moral INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FASOL, S. DE R.L. DE C.V., a través de quien lo represente legalmente.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 5 FOJAS ÚTILES, EL 23 DE OCTUBRE DE 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.- DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 21 de agosto de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Avenida Comerciantes Núm. 15, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

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

5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 28 de octubre de 2016, la C. María del Socorro Pinacho Castellanos solicita, el cambio de Uso de Suelo de H4 a H4S para el predio ubicado en Avenida Comerciantes núm. 15, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con clave catastral 14 01 001 21 083 009; con la finalidad de establecer un centro de reparación automotriz.

Derivado de dicha petición se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 304/DAI/2016.

6. La solicitante acredita la propiedad a través de la escritura 313 del mes de diciembre de 1986, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Juárez Olvera, Notario Público Adscrito a la Notaría 2 de Amealco de Bonfil del Estado de Querétaro, respecto de un cincuenta por ciento; así mismo mediante escritura pública 49,513 de fecha 20 de agosto de 2001, pasada ante la fe del Lic. Ranulfo Enrique Tovilla Saenz, Notario 124 del entonces Distrito Federal, se otorga poder para actos de Dominio a favor de la Sra. María del Socorro Pinacho Castellanos, por los copropietarios del predio.

7. Derivado de la solicitud referida en el considerando 5 del presente instrumento, el día 30 de noviembre del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 9390, que el predio identificado con clave catastral 140100121083009, se encuentra libre de gravamen.

8. Que de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2433/2016 de fecha 30 de noviembre de 2016, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Asimismo, derivado de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2434/2016 de fecha 30 de noviembre de 2016, a la Secretaría de Movilidad emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad.

10. Que Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1681/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, emitido por el entonces Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través del cual remite la opinión técnica 245/16 de la cual se desprende lo siguiente:

“...

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María del Socorro Pinacho Castellanos, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para una fracción con superficie de 5,260.00 m² del predio ubicado en calle Comerciantes N° 15, Colonia Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 083 009; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior derivado del interés de la propietaria de que en el predio pueda operar un taller de servicios de reparación automotriz de colisión y mecánica.

2. A través del Instrumento 5,170, de fecha 9 de mayo de 1991, se aplica a favor de la señora María del Socorro Pinacho Castellanos, Viuda de Adame por concepto de gananciales por disolución de Sociedad Conyugal, entre otros el Cincuenta por ciento de los derechos de la propiedad, respecto del Lote veintinueve del terreno número uno, ubicado en la manzana once, Cuartel Segundo de la Sección “B” de la Fracción seis (romano) de las que se dividió la Ex Hacienda de San Pedrito, mientras que por concepto de Adjudicación por Herencia, en la Sucesión Testamentaria del C. Nicolás Moisés Adame Herrera se adjudica a favor del señor Nicolás Moisés Adame Pinacho, en su carácter de Albacea, así como de sus hermanos los señores María Aurora Adame Pinacho, Francisco Javier Adame Pinacho, Ricardo Adame Pinacho y el menor Alan Adame Pinacho, este último representado por su madre la señora María del Socorro Pinacho Castellanos, proindiviso y por partes iguales, el Cincuenta por ciento restante de los derechos del predio referido, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real No. 00009097/0002 de fecha 28 de abril de 1995.

De conformidad con lo señalado en el documento de propiedad antes referido, el predio en comento cuenta con una superficie de 6,484.50 m².

3. Mediante Instrumento número 49,513 de fecha 20 de agosto de 2001, ante la fe del Lic. Ranulfo Enrique Tovilla Sáenz, Notario Ciento veinticuatro en ejercicio de esta ciudad, los señores María Aurora Adame Pinacho, Francisco Javier Adame Pinacho, Ricardo Adame Pinacho, Alan Adame Pinacho y Nicolás Moisés Adame Pinacho otorgan a favor de la señora María del Socorro Pinacho Castellanos, Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio.

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se observó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).

5. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo de la zonificación secundaria, misma que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, se verificó que los talleres de reparación automotriz de colisión y mecánica, ubicados en zonificación habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), están considerados usos prohibidos.

Adicionalmente de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que 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.

6. Derivado de lo señalado en el punto anterior, se observa que debido a las características de ubicación y superficie del predio en estudio, no se da cumplimiento a ninguna de las dos consideraciones, por lo que el promotor solicita la modificación de uso de suelo en comento.

7. La Colonia Peñuelas dentro de la que se encuentra el predio en estudio, corresponde a un Asentamiento Humano en el que predomina la vivienda de tipo popular con construcciones desarrolladas en uno y dos niveles, el cual se fue consolidando de manera gradual, siendo que debido a su inicio como un desarrollo irregular provocó el establecimiento de actividades heterogéneas, lo que generó una mezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, así como la instalación de bodegas, talleres y micro industrias distribuidos en diversos sitios del desarrollo, provocando un traslape inadecuado con los usos habitacionales así como con vehículos de uso privado con vehículos de transporte pesado, lo que se acentúa con la consolidación paulatina del área urbana con el predominio de usos habitacionales, siendo parte de las políticas del citado instrumento de planeación urbana limitar la mezcla de usos habitacionales con actividades con usos comerciales, de servicios que no sean básicos y los microindustriales como bodegas y talleres, revirtiendo el proceso de instalación de más bodegas en el sitio, a efecto de contener el desplazamiento de los usos habitacionales, mejorando la dotación de los servicios básicos de infraestructura y ampliando la cobertura del equipamiento urbano.

La misma política se da en los fraccionamientos colindantes, tales como El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico, El Parque y Lomas de San Pedrito Peñuelas, en los que se limitaron las actividades incompatibles con la vivienda, tales como las microindustriales, comercios y servicios que no sean de tipo básico sobre calles locales, salvo áreas que desde su autorización se les haya asignado dicho uso, o sobre las vialidades primarias previstas con uso comercial con antelación los cuales se inciden sobre las vialidades primarias como Avenida Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, al ser las vialidades de interconexión en la zona.

8. En lo que se refiere al predio en estudio, se encuentra ubicado en la cabecera de manzana conformada por las calles Comerciantes, Ferrocarriles y Obreros, contando con construcción parcial de bodegas cubiertas, estando en un sector de la zona en la que es mínimo el número de viviendas, siendo que predominan los establecimientos con actividades comerciales, mezclados con servicios similares a la actividad que se pretende dar al inmueble, toda vez que en la zona predominan edificaciones destinadas a bodegas de almacenamiento, talleres de diversos giros y casas de materiales entre otro tipo de actividades.

9. De visita al sitio para conocer las características del predio, se tiene que cuenta con una edificación con características de bodegas, un área descubierta que sirve como área de estacionamiento y patio de maniobras, con espacio suficiente para el desarrollo de las actividades que se pretenden llevar a cabo en el inmueble. Adicionalmente el predio cuenta con frente a la calle Comerciantes, misma que cuenta con un arroyo vehicular desarrollado a base de empedrado, contando al frente con banquetas y guarnición de concreto, además de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, colindando con bodegas así como con un dren pluvial al poniente, mismo que se encuentra canalizado, observando casas habitación unifamiliares cercanas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para una fracción con superficie de 5,260.00 m² del predio ubicado en Calle Comerciantes N° 15, Colonia Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 083 009; Delegación Municipal Epigmenio González, para ubicar un taller de servicios de reparación automotriz de colisión y mecánica.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona dentro de la colonia ya consolidada, que presenta una mezcla heterogénea de usos comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, y en menor medida usos habitacionales, los cuales se localizan principalmente al sur y al norte de la zona en que se localiza el predio en estudio, siendo que con la autorización a la modificación de uso de suelo solicitado se regularizará la situación de la edificación existente, siempre y cuando para su actividad se utilicen vehículos de baja intensidad a fin de no afectar la movilidad vial en la zona, en la cual se han establecido en diferentes momentos, actividades comerciales y de servicios, y su autorización permitirá promover un crecimiento ordenado, sin que la construcción existente genere un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y permitirá generar una certeza jurídica en la operación de la actividad que se pretende llevar a cabo en el sitio, a fin de que se opere bajo el marco legal, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar para lo cual los parámetros normativos considerados para su proyectos, serán los correspondientes al uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios, considerados en la normatividad por zonificación del plan parcial correspondiente.
- El destino del predio debe ser para ubicar un taller de servicios de reparación automotriz de colisión y mecánica, toda vez que su arrendatario cuenta con un centro de reparación automotriz, de conformidad con lo solicitado por el promotor, por lo que de dar un uso diferente al predio se debe restituir al uso habitacional unifamiliar asignado por 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.
- 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.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para acondicionar el predio para la actividad que se pretende llevar a cabo en el sitio, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Las actividades se deben llevar a cabo al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, limitando el servicio para vehículos menores de tres toneladas, y sin realizar maniobras sobre la vialidad, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento correspondiente.
- Debe el promotor contemplar las instalaciones y/o trampas de materiales contaminantes que permitan la separación de grasas, solventes y demás elementos, toda vez que no se permitirá que los desechos sean canalizados a la red de drenaje municipal.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de

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

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos o aprovechamientos, 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.
- En caso de que con la autorización a la modificación de uso de suelo solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno y la delegación municipal correspondiente.
- 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.

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

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica emitida por el entonces Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que se describe en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/5662/2018 de fecha 15 de agosto de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

...

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

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considera Viable el Cambio a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios, para el predio ubicado en Avenida Comerciantes Núm. 15, Col. Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González; Lo anterior con la finalidad de establecer un centro de reparación automotriz, de conformidad con la opinión técnica 245/16 emitida por el entonces Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de agosto de 2018, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 20 del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Avenida Comerciantes Núm. 15, Col. Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior de conformidad con la opinión técnica, referida dentro del considerando número 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica 245/16 citada dentro del considerando 10, emitida por el entonces Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 10 del presente instrumento; 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.

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

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

QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes 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 de la solicitante, 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 la última publicación.

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 que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la C. María del Socorro Pinacho Castellanos."

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

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

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;

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de octubre de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, respecto del predio identificado como Lote 03-B, Manzana 07, Etapa 2, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 601, Interior B de la Unidad Condominal Cantera en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:**

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III, 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.
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 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 5 de junio de los corrientes, la persona moral denominada CREDIX GS S.A. DE C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., a través de su Representante Legal Francisco Rafael España Rocha, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, así como el Incremento de Densidad de Población de 840 hab./ha., respecto del predio identificado como Lote 03-B, Manzana 07, Etapa 2, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 601, Interior B de la Unidad Condominal Cantera en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **96/DAI/2019**. Posteriormente mediante escrito de fecha 11 de julio de 2019, el promotor manifiesta su voluntad de desistirse de la petición de incremento de densidad de población para continuar únicamente con su solicitud de modificación de normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada CREDIX GS. S.A. DE C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., mediante la Póliza Número 4,282, de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Corredor Público Número 1, de la Ciudad de Morelia, Estado de Michoacán, Licenciado Armando G. Manzano Alba, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 16813*1, en fecha 18 de octubre de 2006, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, Oficina Registral Morelia.
6. Mediante Escritura Pública número 2,408, de fecha 31 de agosto del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Armando Arriaga Narvarte, Notario Público Número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hizo constar el Nombramiento de Delegado Fiduciario a favor del señor Francisco Rafael España Rocha, que otorga el Ingeniero Alberto Angulo Latapí, en su carácter de delegado Fiduciario de CREDIX GS S.A. DE C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 16813*1, en fecha 6 de septiembre de 2017, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, Oficina Registral Morelia.

7. Con Escritura Pública 4,533, de fecha 10 de abril de 2013, pasada ante la Fe del Licenciado Perseo Alejandro Ibañez Martínez, Notario Titular a la Notaría Número 121 con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hizo constar el contrato de Fideicomiso que celebran por una parte, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios en primer lugar, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, por una segunda parte, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. DE C.V., representado por el Contador Público Francisco José Medina Chávez; y por una tercera parte, en su carácter de Institución Fiduciaria, CREDIX GS S.A. DE C.V., S.O.F.O.M. E.N.R., representada por su delegado fiduciario Ingeniero Alberto Anguli Latapí, derivado de la aportación que se realizó al mismo se acredita la propiedad del predio objeto del presente Instrumento, mismo que se encuentra debidamente inscrita bajos los folios inmobiliarios 324465/5, 46560/6, 236421/1 y 387914/1 el día 28 de agosto de 2013, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro.

8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/931/2019, el 24 de junio del año en curso, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1013/2019, el 26 de agosto de los corrientes, remite la opinión con número de Folio 084/19 y de la cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Francisco Rafael España Rocha; Representante Legal de “Credix GS” S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., solicita la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6 y una Altura Máxima de 18 niveles (63.00 metros) para el predio con superficie de 7,101.02 m², identificado con clave catastral 14 01 001 44 008 003 y con dirección en 1RA Cerrada de Altozano No 601 Interior B de la Unidad Condominal Cantera en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro en la Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un proyecto habitacional integrado por 120 viviendas, distribuidas en 2 torres de 18 niveles, el cual contará con dos niveles para estacionamiento, amenidades y áreas verdes para esparcimiento.

2. A través de la póliza original número 4,282 de fecha 02 de octubre de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. Armando Manzano Alba, Corredor Público número 01 para la plaza del estado de Michoacán de Ocampo, comparecen los señores Gregorio Gómez Alonso, Gregorio Gómez Sanz y Alonso Fabriciano Gómez Sanz, para formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada denominada “Credix GS”. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser avalada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

3. Mediante escritura pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Perseo Alejandro Ibañez Martínez, Notario Titular de la Notaría Pública número 121 con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hace constar el Contrato de Fideicomiso identificado con el registro CDX/547 que celebran por una parte, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios en Primer Lugar, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, por una segunda parte, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, Altozano El Nuevo Tabasco S.A. de C.V., representado por el señor Francisco José Medina Chávez, y por una tercera parte, en su carácter de Institución Fiduciaria, “Credix GS” S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., representada por su Delegado Fiduciario, el señor Alberto Angulo Latapí; respecto al Desarrollo Inmobiliario denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, el cual comprende de una superficie de terreno estimada de 1,519,965.58 m², destinándose para la construcción de un centro urbano independiente, consistiendo en un área habitacional distribuida en diversos clusters privados, un área comercial y de servicios ubicada en la parte frontal del desarrollo, un área de casa club con gimnasio y amenidades, incluyendo dentro del desarrollo inmobiliario áreas de equipamiento, vialidades, zonas ajardinadas, casetas de control y seguridad. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005, 00387914/0001 con fecha 28 de agosto del 2013.

4. Con fecha 04 de agosto de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Fusión de Predios FUS201400414, la cual determinó Factible la autorización para fusionar tres lotes con superficie de las fracciones de 610,950.88 m², 132,088.504 m² y 755,669.63 m², resultando una superficie total de 1,498,708.222 m², quedando condicionado al uso de suelo y a la densidad de población que le asigne el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

5. Derivado de la Fusión de Predios realizada e identificada en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Subdivisión de Predios con folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, la cual determinó Factible la autorización para subdividir el predio que cuenta con una superficie total de 1,498,708.222 m² en cuatro fracciones, quedando dividida la poligonal en cuatro fracciones contando con las siguientes superficies:

Fracción 1 con superficie de 1,397,666.04 m²

Fracción 2 con superficie de 4,000.00 m²

Fracción 3 con superficie de 8,573.23 m²

Fracción 4 con superficie de 88,468.98 m²

6. Mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2164/2014 de fecha 23 de octubre de 2014, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización para el Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción 1, resultante de la Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio denominado San Pedrito El Alto, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, para su desarrollo en Tres Etapas.

7. Por medio de la escritura pública 86,221 con fecha 16 de diciembre de 2014, expedida por el Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 07 del Partido Judicial de la ciudad de Querétaro, se hace constar la Protocolización del levantamiento topográfico con efectos de deslinde catastral identificados con los números DMC2013160 y DMC2013161 emitidos por la Dirección de Catastro municipal con fecha 29 de mayo de 2014 y 02 junio de 2014 respectivamente, así como la Fusión de Predios que resulta de la protocolización de la Licencia número FUS201400414 y la Subdivisión de Predios que resulta de la protocolización de la Licencia número FUS201400415 emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro ambas con fecha de 04 de agosto de 2014, a solicitud de "Credix GS" S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., en su carácter de Institución Fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco S.A. de C.V., en su calidad de Fideicomitentes y Fideicomisarios del mismo fideicomiso, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Alderete. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número de control interno 123196 con fecha 21 de julio del 2015.

8. Derivado de los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201409057 de fecha 09 de enero de 2015, en el que señala que una vez analizada la petición, y con base en la ubicación del predio, se dictamina Factible el uso de suelo para desarrollar un Fraccionamiento con 2,560 viviendas en el predio con superficie 1,397,666.04 m² e identificado con la clave catastral 1401001440010001, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedrito El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Mediante el Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió a favor de la sociedad mercantil denominada "Credix GS" S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción 1 resultante de la subdivisión del predio conformado por la fusión de la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio denominado San Pedrito El Alto, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en la Delegación Municipal Epigmenio González.

10. Derivado del Acuerdo anterior, y con base en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Relotificación del Fraccionamiento denominado "Altozano el Nuevo Querétaro", de conformidad al Plano de Relotificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha de 16 de mayo de 2016, ubicado en la Fracción 1 resultante de la subdivisión del predio conformado por la fusión de la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio denominado San Pedrito El Alto, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra; en el que se observa que el predio en estudio se encuentra ubicado al poniente del fraccionamiento dentro de la Manzana 07 de la Etapa 2, el cual cuenta con una superficie de 7,101.02 m².

11. A través de la escritura 2,408 de fecha 31 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Armando Arriaga Navarrete, Notario Público de la Notaría número 12 con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de "Credix GS" S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., a efecto de otorgar a favor del señor Francisco Rafael España Rocha, el nombramiento de Delegado Fiduciario, otorgándole un poder y/o facultad general para pleitos y cobranzas, y poder especial para actos de administración y de dominio. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 16813*1 con fecha 06 de septiembre del 2017.

12. Mediante escritura número 54,862 de fecha 15 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de la Demarcación Notarial del estado de Querétaro y del Protocolo del Patrimonio Inmobiliario Federal, se hace constar la Protocolización del Dictamen Técnico de fecha 28 de marzo del 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible en la que se otorgó la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Venta de Unidades Privativas para la Unidad Condominal Habitacional de tipo residencial denominada "Cantera", ubicada en calle 1RA Cerrada de Altozano número 601, conformada por los Lote 03-A y Lote 03-B de la Manzana 07, Etapa 2 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", conformado en 33 áreas para vivienda en el Condominio A y 82 áreas para vivienda en el Condominio B, a solicitud de "Credix GS" S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., en su carácter como Institución Fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547, representada en este acto por el señor Francisco Rafael España Rocha. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio bajo los folios inmobiliarios 00590350/0001 y 00590351/0001 de fecha 30 de junio del 2018.

13. El predio en estudio, identificado como Lote 03-B de la Manzana 07 de la Etapa 2 cuenta con una superficie de 7,101.02 m², y forma parte de la superficie total de 26,736.86 m² considerada para el polígono que conforma la Unidad Condominal "Cantera" del Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, la cual se encuentra señalada dentro del Plano de Declaratoria y Venta de Unidades Privativas EXP C-070/19, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha de 23 de mayo de 2018, indicando que el predio en estudio es de uso habitacional destinado para desarrollar 82 viviendas.

14. Cabe destacar que el solicitante presenta un comprobante de impuesto predial vigente en el que se refiere la clave catastral 14 01 001 44 008 003 perteneciente al predio en estudio, considerando una superficie de 10,011.31 m², misma que corresponde a una superficie mayor a la de la poligonal referida en el Plano de Relotificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha de 16 de mayo de 2016, así como en la Protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Venta de Unidades Privativas para la Unidad Condominal Habitacional de tipo residencial denominada “Cantera”, situación que debe ser verificada por el promotor ante la Dirección de Catastro Municipal, y validada por dicha Dependencia, previo a su atención y presentación ante el H. Ayuntamiento.

15. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una fracción con una superficie aproximada de 1,453.55 m² en uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) y el resto del predio, con una superficie aproximada de 5,647.47 m² en uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios (H3S).

16. El Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro” corresponde a un desarrollo inmobiliario de tipo residencial ubicado al nororiente de la Delegación Municipal Epigmenio González, contando con acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación que cuenta con 6 carriles a contraflujo, contando con un área que divide ambos sentidos de circulación la cual a su vez cumple la función de camellón central, con elementos de incorporación hacia el interior de las parcelas colindantes ubicadas en la zona, los cuales se han ido ejecutando por parte de los propietarios a medida que se desarrollan. Así mismo sobre el desarrollo al interior del predio en estudio se observa la presencia de escurrimientos pluviales naturales que ubicados en la parte central del predio en sentido este-oeste, los cuales desembocan en el Bordo del Salitre, por lo que se deberá tener en consideración los estudios hidrológicos necesarios para el desarrollo del proyecto pretendido.

17. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita la modificación de la normatividad por zonificación para poder desarrollar un proyecto habitacional de 120 viviendas en el predio, que conforme a la densidad de población asignada de 300 Hab./Ha., y dada la superficie total de 7,101.02 m² con que cuenta el predio, se podrían desarrollar 43 viviendas, sin embargo de conformidad con el Plano de Declaratoria y Venta de Unidades Privativas EXP C-070/19, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha de 23 de mayo de 2018, señala que en el predio se pueden desarrollar 82 viviendas lo que representa una densidad de población de 600 hab./ha., de manera que con el proyecto pretendido de 120 viviendas, representa un incremento de 38 viviendas respecto a las actualmente autorizadas, por lo que para la autorización de dicho proyecto se requiere un incremento de densidad de población para el predio en estudio a 840 hab./ha.

18. Posteriormente el promotor ingresa una solicitud en la cual manifiesta su voluntad de desistir en la petición de incremento de densidad de población para continuar únicamente con la solicitud de modificación de normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida.

19. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado al uso de suelo en el que se encuentra ubicado el predio en estudio, tiene asignados los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4 y Altura máxima permitida de 14.00 metros o su equivalente a 4 niveles. Derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación a los parámetros, quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.4	2.6	+1.2
Altura Máxima Permitida	14.00m (4 niveles)	63.00m (18 niveles)	+49.00 m (14 niveles)

20. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, se pretende llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de tipo condominio vertical, el cual se integra por 120 viviendas distribuidas en 2 torres de 18 niveles cada una, en donde la planta baja de los edificios, así como el sótano se desarrollan dos niveles para estacionamiento con capacidad para 231 vehículos, de los cuales 191 son para residentes y 40 cajones son para visitas, contemplando en la planta baja de ambas torres la zona de amenidades, el cual consta de áreas de gimnasio, espacios de convivencia, centros de trabajo y/o estudio, salón para eventos y alberca descubierta con un módulo de baños, vestidores y áreas de asoleamiento. El área comprendida entre los edificios se proyecta como áreas de transición entre las amenidades y las áreas verdes, considerando andadores peatonales, zonas ajardinadas y un área de juegos infantiles.

20. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se pudo observar que el predio se encuentra ubicado al interior de la unidad condominal llamada Cantera, la cual está en proceso de desarrollo, misma que se localiza dentro del desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, el cual cuenta con acceso a través de un carril de incorporación que se genera a partir del Anillo Vial II Fray Junípero Serra. Una vez al interior del fraccionamiento, la vialidad que conecta con la unidad

condominal Cantera, se denomina 1^{RA} Cerrada de Altozano, la cual se desarrolla en cuatro carriles a contraflujo, los cuales están divididos por un camellón central ajardinado, en donde el arroyo vehicular se genera a base de concreto prefabricado en buen estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones en buen estado. El acceso a la unidad condominal donde se localiza el predio es a través de una caseta de control y vigilancia, ubicándose el predio en la parte sur del condominio, el cual se conectará con la unidad condominal a través de un puente vehicular que pasará sobre una superficie de Reserva Federal que divide a la unidad condominal. El Lote 03-B en estudio, se encuentra actualmente libre de construcción alguna, observando la presencia abundante de vegetaciones densas como arbustos, árboles y matorrales en su interior. El fraccionamiento Altozano y la unidad condominal Cantera cuentan con la infraestructura necesaria para su óptimo desarrollo, así como servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público en las vialidades construidas, y las banquetas y guarniciones se encuentran en buen estado de conservación; sin embargo, al interior del predio no se cuenta con la dotación de la infraestructura para brindar dichos servicios al predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como Lote 03-B Manzana 07, Etapa 2, ubicado en 1^{RA} Cerrada de Altozano n° 601 Interior B de la Unidad Condominal Cantera en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, identificado con la clave catastral 14 01 001 44 008 003 y superficie de 7,101.02 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con superficie y ubicación adecuada para que se otorgue la modificación de normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.6 y la Altura Máxima permitida de 63.00 metros o su equivalente a 18 niveles, 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:

- 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 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, debiendo presentar evidencia al cumplimiento de las obligaciones y/o cargas que le hayan sido impuestas.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Ventanilla única de Gestión, previo a obtener las autorizaciones correspondientes que le permitan llevar a cabo el proyecto a desarrollar y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar 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 Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado, así como la modificación a la normatividad por zonificación ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

- 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 derechos 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 al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que con el incremento de densidad, así como con la modificación a la normatividad por zonificación, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- El presente, no autoriza el proyecto presentado, por lo que para su autorización debe presentarse ante la ventanilla única de gestión, debiendo presentar la información que le sea requerida, para que se autorice por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

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

9. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/932/2019, el 25 de junio del año en curso, a efecto de que la Secretaría de Movilidad emita su opinión técnica al respecto.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7784/2019 de 16 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 una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, respecto del predio identificado como Lote 03-B, Manzana 07, Etapa 2, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 601, Interior B de la Unidad Condominal Cantera en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González...”

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 V, Inciso 56, 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 al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, respecto del predio identificado como Lote 03-B, Manzana 07, Etapa 2, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 601, Interior B de la Unidad Condominal Cantera en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la opinión técnica **84/2019** 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, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 90 días naturales, contados a partir de la publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS:

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique la persona moral denominada CREDIX GS. S.A. DE C.V. S.O.F.O.M. E.N.R., a través de quien lo represente legalmente."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 6 FOJAS ÚTILES, EL 23 DE OCTUBRE DE 2019, 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; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO 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 ÉSTA 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, 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 y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

c) Mediante Acuerdo de Cabildo, de fecha 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, 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 del 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano.

SEXTO. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, así como la Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro que no formen parte de Fraccionamiento.

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 dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Mtro. Genaro Montes Díaz y a petición del Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/ Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., solicita la **Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como "Avenida El Campanario Norte"**, Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en base a lo cual se solicita ante ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Ramos, Notaria Pública Número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como "Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V.", la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales. Asimismo se otorga a los señores Ing. Luis Miguel Rivas López, Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

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

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

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

Fracción	Superficie m ²
Fracción 1	402,494.234
Fracción 2	16,275.027

De las cuales la **Fracción 2** con superficie de **16,275.027m²**, queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a "Avenida El Campanario Norte", debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

5. Mediante Escritura Pública 33,434 de fecha 23 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00559580/0001 y 00559581/0001 ambos de fecha 18 de abril de 2017, se protocoliza el oficio de Licencia de Subdivisión FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, para un predio con una superficie total de 418,769.261 m2 ubicado en las

Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

6. Por Acuerdo del 09 de mayo de 2017, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio La Coordinación de Ordenamiento Urbano, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, se otorga el Reconocimiento Jurídico como Vía Pública y se autoriza la Nomenclatura de la Vialidad denominada "Avenida de los Beatos" ubicada en la Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1, Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

8. 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 13/17, de fecha 9 de mayo de 2017 mediante el cual se otorga el Reconocimiento Jurídico como vía pública de la vialidad denominada "Avenida de los Beatos" ubicada en ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta la siguiente documentación:

- En cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo, el desarrollador presenta; Comprobante de pago número Z-2973723, de fecha 05 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$6,898.00 (Seis mil ochocientos noventa y ocho pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de la vialidad Avenida de los Beatos.
- En cumplimiento al Acuerdo QUINTO del Acuerdo, el promotor presenta; Comprobante de pago número Z-2973724, de fecha 05 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$1,184.00 (Un mil ciento ochenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Dictamen Técnico de Reconocimiento Vial y Nomenclatura de Avenida de los Beatos.
- En cumplimiento al Acuerdo SÉPTIMO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; Planos de autorización, sellados y firmados por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- En cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; aprobación del proyecto de fecha 21 de septiembre de 2017, sellados y firmados por la Comisión Estatal de Aguas.
- En cumplimiento al Acuerdo NOVENO del Acuerdo, el Desarrollador presenta planos de aprobación del Proyecto y escrito de fecha 21 de septiembre de 2017, sellados y firmados por la Comisión Federal de Electricidad.
- En cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo, el Desarrollador presenta: Publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 27 de junio de 2017, Año II. No. 44 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CL de fecha 07 de junio de 2017, No. 43 y Tomo CL de fecha 21 de julio de 2017 No.48.

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

10. Por Acuerdo del 26 de julio de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se otorga al Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVES Grupo Financiero/ Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. la Autorización del Cambio de Nomenclatura de la vialidad entonces denominada "Avenida de los Beatos" para denominarse "Avenida el Campanario Norte", ubicada en Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante expediente número 020/18, de fecha 26 de julio de 2019, se otorga el Cambio de Nomenclatura de la vialidad entonces denominada "Avenida de los Beatos" para denominarse "Avenida el Campanario Norte", ubicada en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el Desarrollador presenta la siguiente documentación:

- En cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; Comprobante de pago número Z-2255652, de fecha 03 de agosto de 2018, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$7,362.81 (Siete mil trescientos sesenta y dos pesos 81/100 M.N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de la vialidad Avenida El Campanario Norte.
- En cumplimiento al Acuerdo QUINTO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; Comprobante de pago número Z-2255652, de fecha 03 de agosto de 2018, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$2,011.78 (Dos mil once pesos 78/100 M.N.), por concepto Servicios Prestados al Dictamen Técnico de la vialidad Avenida El Campanario Norte.
- En cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo, el Desarrollador presenta: Publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 04 de septiembre de 2018, Año III. No. 75 Tomo I, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CLI de fecha 14 de septiembre de 2018, No. 81 y Tomo CLI de fecha 21 de septiembre de 2018 No.82.

12. Mediante Escritura Pública 38,322 de fecha 11 de octubre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio inmobiliario 00559581/0007 de fecha 26 de noviembre de 2018, se hace constar la protocolización del Acuerdo aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro de fecha 26 de julio de 2018, mediante el cual se otorga el cambio de nomenclatura de la vialidad “Avenida de los Beatos” para denominarse “Avenida el Campanario Norte”.

13. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado, “La Sombra de Arteaga”, con fecha de 1° de abril de 2008, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan Desarrollo número 011/0002, el cual indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 300 HAB/HA, en la que se encuentra la vialidad para la distribución del tráfico local en una zona de crecimiento.

14. La sección de vialidad, objeto del presente estudio, está conformada por la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de predios folio FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, referida en el antecedente 4 del presente, la cual parte en sentido norte a sur de la intersección del camino Estatal hacia la Comunidad de “El Pozo” y continúa al sur para conectarse con la infraestructura vial del Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”.

15. La poligonal correspondiente a la vialidad cuenta con una superficie de 16,275.027m² y una longitud promedio de 556.753 metros lineales, una sección total de 28.90 metros dividida en dos cuerpos por un camellón con sección de 3.50 metros, siendo un cuerpo de la vialidad con sección de 10.5 metros de ancho, con pavimento a base de asfalto, además de una banqueta en ambas colindancias, fabricadas con concreto hidráulico de 2.20 metros con guarnición, dicha vialidad está diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes colindantes y está proyectada para dotarse con los servicios de agua potable, drenaje sanitario, pluvial superficial y alumbrado público.

16. 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, el concepto de la emisión del presente Dictamen Técnico, a la Ratificación de Nomenclatura de la vialidad, la cantidad de \$2,108.87 (Dos mil ciento ocho pesos 87/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como “Avenida El Campanario Norte”**, Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el considerando 15 del presente Estudio Técnico.

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 Municipal, el pago correspondiente a:

- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ratificación del Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el Considerando 16, del presente.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben 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 debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El Desarrollador debe ejecutar las obras de urbanización faltantes en la sección vial, para garantizar la infraestructura y movilidad conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la demás normatividad aplicable en esta materia, la cual deberá ejecutarse en un periodo máximo 1 año, a partir de la autorización del presente Acuerdo.

Para lo cual 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 del 10% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,959,190.76 (un millón novecientos cincuenta y nueve mil ciento noventa pesos 076/100 M.N.) para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención al Municipio de Querétaro.

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

5. El Desarrollador 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 debe ser autorizado previamente por el Municipio a través de la Secretaría de Movilidad, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

7. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los 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.

8. 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.

d) 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. Acuerdo de Cabildo 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, 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 del 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. SEXTO. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, así como la Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro que no formen parte de Fraccionamiento. 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.- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como “Avenida El Campanario Norte”,** Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el considerando 15 del presente Estudio Técnico.

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 Municipal, el pago correspondiente a:

- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ratificación del Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el Considerando 16, del presente.

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

TERCERO.- El Desarrollador debe ejecutar las obras de urbanización faltantes en la sección vial, para garantizar la infraestructura y movilidad conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la demás normatividad aplicable en esta materia, la cual debe ejecutarse en un periodo máximo 1 año, a partir de la autorización del presente Acuerdo.

Para lo cual debe de otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor del 10% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,959,190.76 (un millón novecientos cincuenta y nueve mil ciento noventa pesos 076/100 M.N.) para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención al Municipio de Querétaro.

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

QUINTO.- El Desarrollador 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 deberá ser autorizado previamente por el Municipio a través de la Secretaría de Movilidad, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

SÉPTIMO.- El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los 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.

OCTAVO. 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.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", 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 el plazo establecido, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

TERCERO. La presente Autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado 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 Epigmenio González y Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/ Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

**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 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 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:

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 escritos de fecha 03 y 08 de julio de 2019, dirigido a Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 3, Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Póliza Original número 4,282 de fecha 02 de octubre de 2006, ante el Lic. en Derecho y Lic. en Administración de Empresas Armando G. Manzano Alba, Corredor Público número uno, para la Plaza del Estado de Michoacán, en el Ejercicio Legal de mi profesión en mi carácter de Fedatario Público, acto inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 16813*1, de fecha 11 de octubre de 2006, se hace constar la comparecencia de los señores Gregorio Gómez Alonso, Gregorio Gómez Sánchez y Alonso Fabriciano Gómez Sanz para constituir la sociedad que se denominara CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.

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

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

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

4. Mediante Escritura Pública número 2,408 de fecha 30 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, instrumento Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico Número 1681*1 de fecha 026 de septiembre de 2017, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de “CREDIX GS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a favor del señor Francisco Rafael España Rocha, el

nombramiento de Delegado Fiduciario que respecta única y exclusivamente al Fideicomiso de Garantía número CDX/547 que administra "CREDIX GS", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, los siguientes Poderes y/o Facultades, Poder y/o Facultad Especial para Pleitos y Cobranzas, Poder Especial para Actos de Administración.

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

6. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/111/2013 de fecha 23 de abril de 2013, emite el visto bueno para el suministro de energía eléctrica, del Desarrollo Habitacional y comercial que ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra Km 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

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

FRACCIÓN 1 CON UNA SUPERFICIE DE	1, 397,666.04 M2.
FRACCIÓN 2 CON UNA SUPERFICIE DE	4,000.00 M2
FRACCIÓN 3 CON UNA SUPERFICIE DE	8,573.23 M2
FRACCIÓN 4 CON UNA SUPERFICIE DE	88,468.98 M2.

13. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la Carretera Estatal, número 40, Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201409057, dictamina factible el uso de suelo para un fraccionamiento con 2,560 viviendas, en el predio ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, San Pedrito El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con la clave Catastral 1401001440010001 y con una superficie de 1, 397,666.04 M2.

15. Mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2164/2014 de fecha 23 de octubre de 2014, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de Predios folio FUS201400415

de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; para su desarrollo en Tres Etapas y un Área de Reserva del Propietario y PEPE (Preservación Ecológica, Protección Especial).

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

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

18. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/3502/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014, emite la Autorización del Proyecto de Alumbrado de la Etapa 1, del proyecto que identifica como "Altozano El Nuevo Querétaro".

19. El promotor presenta planos autorizados por la Comisión Estatal de Agua número 14-170 de fecha 27 de noviembre de 2014, plano de drenaje sanitario, plano de agua potable, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro".

20. Mediante Escritura Pública número 86,221, de fecha 16 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta partida judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001 Y 00514470/0001 de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

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

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

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

23. En cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorios Primero y Tercero, del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó a la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"; el promotor presenta:

- Tercero: Comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto \$2, 975,545.33 (Dos millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.) por concepto de derechos de supervisión de las Etapas 1, 2 y 3.
- Cuarto: Comprobantes de pago emitidos por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento:
 - Comprobante de pago número Z-3840962 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$7'620,147.84 (Siete millones seiscientos veinte mil ciento cuarenta y siete pesos 84/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la superficie vendible habitacional de la Etapa 1, del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago número Z-3840963 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$1'357,153.53 (Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y tres pesos 53/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Comercial y Servicios Etapa 1, del Fraccionamiento.

- Comprobante de pago número Z-3840964 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$6´108,995.64 (Seis millones ciento ocho mil novecientos noventa y cinco pesos 64/100 M.N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2, del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$2, 975,545.33 (Dos Millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 3, del Fraccionamiento.

- Quinto: Comprobante de pago número R-17353, por un monto de \$28,517.92 (Veintiocho mil quinientos diecisiete pesos 92/100 M. N.) emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
- Sexto y Séptimo: Escritura Pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531020/0001, 00531021/0001, 00531023/0001, 00531024/0001, 00531025/0001, 00531026/0001 y 00531027/0001 de fecha 12 de abril de 2016, en que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 147,261.15 m2, por concepto de transmisión gratuita; así como una superficie de 35,261.32 m2 por concepto de Áreas Verdes, que en conjunto conforman una superficie total de 182,522.47 m2 correspondiente al 13.06 % de la superficie total del desarrollo y una superficie de 81,320.58 m2 por conceptos de Vialidades del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 17 de marzo de 2015, año III, número 55 Tomo II, publicaciones en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVIII de fecha 3 de abril de 2015, número 16 y Tomo CXLVII de fecha 10 abril de 2015 número 17 y publicaciones del Diario de Querétaro año LIII número 19,478, de fecha 27 de abril de 2015 y publicación año LIII, número 19,482 de fecha 2 de mayo de 2015.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 87,120 de fecha 18 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público 7 de esta Demarcación Notarial e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00530790/0001, 00530791/0001, 00530792/0001, y 00530793/0001 de fecha 07 de abril de 2016, donde se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

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

25. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la fracción B, fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

26. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdo: Cuarto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la fracción B, fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad:

Cuarto: Escritura Pública Número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003 y 00531027/0003 de fecha 29 de septiembre de 2016, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 146,888.05 m2 por concepto de transmisión gratuita, una superficie 35,199.35 m2 por concepto de áreas verdes y un superficie de 81,343.20 m2 por concepto de vialidades.

Transitorio Primero: Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLIX de fecha 24 de junio de 2016, número 37.

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

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

Conforme a lo anteriormente señalado, el promotor pretende se autorice la Relotificación del fraccionamiento debido a ajustes en las superficies del desarrollo, modificando la estructura vial de la Etapa 3 y el área de transmisión gratuita del Municipio de Querétaro debido a la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B; con lo que se disminuye la superficie de equipamiento urbano e incrementando la superficie de vialidad del fraccionamiento, por lo que el porcentaje de transmisión gratuita para equipamiento urbano del fraccionamiento se disminuye de 10.51% al 10.27%, conservando el área transmitida para equipamiento urbano un porcentaje mayor al considerado por los parámetros de porcentaje que señala el Artículo 156 de Código Urbano del estado de Querétaro, quedando las superficies de la siguiente manera:

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

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

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

- Tercero: Escritura Pública Número 93,371 de fecha 09 de octubre de 2017, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531021/0004, 00531023/0004, 00531024/0004, 00531026/0004, 00531027/0004, 00546662/0003, 00546665/0003, 00546666/0003, 00546667/0003, 00608403/0001 y 00608404/0001 de fecha 15 de mayo de 2019,, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Cuarto: Escritura Pública número 98,079 de fecha 05 de marzo de 2019, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531021/0005, 00531023/0005, 00531024/0005, 00531027/0005, 00608403/0002 y 00608404/0002 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la modificación de las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano y vialidades, una superficie de 82,818.71 m² por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, por lo que deberá de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General.
- Quinto: Recibo oficial número Z-8219297 de fecha 27 de julio de 2017, relativo al pago por la Relotificación del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 05 de septiembre de 2017, Año II, Número 48 Tomo I, Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CL, de fecha 08 de septiembre de 2017, número 63.

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

32. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Tercero, del Acuerdo identificado con el Expediente número, EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de

Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, el Desarrollador presenta:

- Tercero: Recibo oficial número Z-8227480 de fecha 27 de octubre de 2017, por la nomenclatura de nueva creación del Fraccionamiento, recibo oficial número Z-8227481 de fecha 27 de octubre de 2017, por los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 21 de noviembre de 2018, Año III, Número 55 Tomo II, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CL, de fecha 15 de diciembre de 2017, número 87, Tomo CL, de fecha 22 de diciembre de 2017 No. 91 y publicaciones del Periódico Diario de Querétaro de fecha 07 de febrero de 2018 y periódico AM, de fecha 14 de febrero de 2018.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 97,219 de fecha 15 de octubre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00514467/0014 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

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

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 97.02% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil trescientos cincuenta pesos 35/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

34. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005442 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil trescientos cincuenta pesos 35/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

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

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 97.37% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,909,559.84 (Un millón novecientos nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 2.63% de obras pendientes por realizar.

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

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

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 88.89% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

38. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005446 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

39. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado EXP.-09/18 de fecha 03 de mayo de 2018, autorizo la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

40. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado EXP.-09/18 de fecha 03 de mayo de 2018, autorizo la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad:

- Tercero: Recibo de pago número R-56236 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56235 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56234 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, recibo de pago número R-56233 de fecha 14 de agosto de 2018, por la ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56232 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56231 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56230 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Escritura Pública Número 97,233 de fecha 15 de noviembre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00530790/0019, 00530791/0020 y 00530792/0015 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Transitorio Tercero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 04 de septiembre de 2018, Año III, Número 75, Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 21 de septiembre de 2018, Número 82., Tomo CLI, de fecha 28 de septiembre de 2018, Número 85 y publicación del Diario de Querétaro de fecha 05 de octubre de 2018, publicación del periódico AM de Querétaro de fecha 12 de octubre de 2018.

41. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado mediante EXP.-25/18 de fecha 07 de agosto de 2018, se autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

42. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Primero, Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado mediante EXP.- 25/18 de fecha 07 de agosto de 2018, que autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de Venta Provisional de Lotes la de las Etapas 1, 2 y 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- Primero: Recibo de pago número R-56228 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56227 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56237 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento.

- Segundo: Recibo de pago número R-56229 de fecha 14 de agosto de 2018, por la modificación del Acuerdo que autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018
- Transitorio Primero: Escritura Pública Número 97,233 de fecha 15 de noviembre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00530790/0019, 00530791/0020 y 00530792/0015 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Transitorio Tercero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de septiembre de 2018, Año III, Número 76, Tomo II, Publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 19 de octubre de 2018, Número 93, Tomo CLI, de fecha 26 de octubre de 2018, Número 95 y publicación del periódico AM de Querétaro de fecha 02 de noviembre de 2018.

43. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/045/2019 de fecha 20 de febrero de 2019, emite la manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto habitacional denominado "Altozano El Nuevo Querétaro Etapa II", que se realiza la Fracción 1, Fracción C y Fracción Tercera y fusión de la Fracción B y el Lote 2 Manzana 24, Etapa 5, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, con una superficie total de 1,397,666.04 m2 y se autoriza exclusivamente para una superficie de 126,843.6 m2 en donde se incluyen 300 viviendas.

Las 1,153 viviendas y la superficie de 259,763.53 m2, restantes serán autorizados una vez que cuente con el documento que acredite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado correspondientes.

44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/0569/2019 de fecha 22 de marzo de 2019, con número de expediente: QR-006-13-D, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 1,141 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; y Lote 2 de la Manzana 24, Etapa 5 del Fraccionamiento Paseos del Pedregal, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, con vigencia hasta el 22 de septiembre de 2019.

45. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza la ampliación del uso de suelo número DUS201409057, de fecha 09 de enero de 2015, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201904599 de fecha 09 de mayo de 2019, para aumentar el uso habitacional a 4,000 viviendas para una superficie de 403,063.77 m2, con clave catastral 140100144001001, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

46. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/680/2019 de fecha 27 mayo de 2019, emite el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, debido a la Redistribución de Lotes y el aumento en la superficie habitacional ya que se disminuye la Reservas del Propietario, sin modificar la traza urbana, sin incrementar la densidad autorizada, quedando las superficies generales de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES, EXP. 118/17				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	544,251.96	38.94%	1,432	17
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	396,347.81	28.36%	0	3
SERVICIOS	4,722.85	0.34%	0	5
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8
ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	0
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	1,432	38

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	713,448.26	51.04%	2,096	23
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	226,842.93	16.23%	0	1
SERVICIOS	5,031.43	0.36%	0	6
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8
ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	3
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	2,096	46

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	262,035.81	56.53%	530	6
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	7.83%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	7,369.59	1.59%	0	3
SERVICIOS	1,269.66	0.27%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	1,230.72	0.27%	0	3
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	80,543.41	17.38%	0	1
RESERVA FEDERAL	26,756.49	5.77%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.36%	0	0
TOTAL	463,536.89	100.00%	530	16

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	262,035.81	57.44%	530	6
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	7.96%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	1,269.66	0.28%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	1,230.72	0.27%	0	3
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	80,543.41	17.66%	0	1
RESERVA FEDERAL	26,756.49	5.86%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.53%	0	0
TOTAL	456,167.30	100.00%	530	13

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	210,117.15	74.35%	672	8
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	2,731.10	0.97%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	616.35	0.22%	0	1
ÁREA VERDE	35,195.42	12.45%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,497.83	6.20%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	16,429.44	5.81%	0	0
TOTAL	282,587.29	100.00%	672	11

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	210,117.15	74.35%	879	9
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	2,731.10	0.97%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	616.35	0.22%	0	1
ÁREA VERDE	35,195.42	12.45%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,497.83	6.20%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	16,429.44	5.81%	0	0
TOTAL	282,587.29	100.00%	879	12

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	41.86%	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	722.09	0.42%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	2,109.79	1.22%	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	63,012.12	36.58%	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	9.26%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	18,369.86	10.66%	0	0
TOTAL	172,257.59	100.00%	230	11

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	41.86%	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	722.09	0.42%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	2,109.79	1.22%	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	63,012.12	36.58%	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	9.26%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	18,369.86	10.66%	0	0
TOTAL	172,257.59	100.00%	230	11

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	0	0	0	0

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	169,196.30	99.82%	457	5
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	308.58	0.18%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	169,504.88	100.00%	457	6

**TABLA DE SUPERFICIES GENERALES RESERVA DE PROPIETARIO Y PEPES ,
EXP. 118/17**

USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	388,978.22	81.16%	0	1
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,737.56	3.70%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	72,568.49	15.14%	0	3
PROTECCIÓN ESPECIAL				
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	479,284.27	100.00%	0	4

**PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES RESERVA DE
PROPIETARIO Y PEPES**

USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	226,842.93	71.53%	0	1
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,737.56	5.59%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	72,568.49	22.88%	0	3
PROTECCIÓN ESPECIAL				
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	317,148.98	100.00%	0	4

47. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

48. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Segundo del acuerdo identificado con el expediente EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, relativo a la autoriza Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, el Desarrollador Presenta:

- **SEGUNDO.** Recibo oficial número R-15006454 de fecha 09 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Finanzas por, el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación, Recibo oficial número R-15006422 de fecha 09 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Finanzas Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" como se señala en el Considerando 48, del presente Estudio Técnico.

49. Mediante oficio DDU/COU/FC/3969/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

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 "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 98.00% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$ 4,376,586.89 (Cuatro millones trescientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis pesos 89/100 M.N.) correspondiente al 2.00% de obras pendientes por realizar.

50. Mediante oficio DDU/COU/FC/4021/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

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 "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 98.00% 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 \$1,449,903.31(Un millón cuatrocientos cuarenta y nueve mil novecientos tres pesos 31/100 M.N.) correspondiente al 2.00% de obras pendientes por realizar.

51. Mediante oficio DDU/COU/FC/4032/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

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 "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 90.00% 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 \$7,246,224.37 (Siete millones doscientos cuarenta y seis mil doscientos veinticuatro pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 10.00% de obras pendientes por realizar.

52. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1

\$ 3,336,605.29	x	1.875%	\$ 63,123.84
		Total.	\$ 63,123.84

(Sesenta y tres mil ciento veintitrés pesos 84/100 MN)

53. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2

\$ 1,115,310.23	x	1.875%	\$ 20,912.06
		Total.	\$ 20,912.06

(Veinte mil novecientos doce pesos 06/100 MN)

54. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 3

\$ 5,576,551.18	x	1.875%	\$ 104,560.33
		Total.	\$ 104,560.33

(Ciento cuatro mil quinientos sesenta pesos 33/100 MN)

55. 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 RENOVACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LA OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1, PARA EL FRACCIONAMIENTO "ALTOZANO EL NUEVO QUERÉTARO", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

56. 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 Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

57. 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 Renovación de Licencia de

Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

58. 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 Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

59. 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 Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

60. 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 Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

61. 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 LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 4, PARA EL FRACCIONAMIENTO “ALTOZANO EL NUEVO QUERÉTARO”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/7867/2019, 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 las Etapas 1, 2 y 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 3, Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.**

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 al Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo**

Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"**, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

- Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4**, debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"**, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

- 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 Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 52, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 53, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 54, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 55, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 56, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa3, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 57, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 58, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 59, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 60, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 61, del presente documento.

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

- El desarrollador debe de presentar cumplimiento en los tiempos establecido, en el Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad a los siguientes Acuerdos y Transitorios:

SEGUNDO. 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 Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 47, del presente Estudio Técnico.

CUARTO. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación de los servicios de energía eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

QUINTO. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los Proyecto de áreas verdes y alumbrado público, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEXTO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el total de las Factibilidades de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,096 viviendas para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

NOVENO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013.

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.

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.

6. El Desarrollador debe de prestar en 30 días naturales a partir de la Autorización del presente documento:
- 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 de las Etapas 1, 2 y 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
 - Protocolización del Deslinde Catastral folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.

- Estudio Hidrológico Autorizado por la Comisión Nacional del Agua, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.
7. Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m², que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrirá al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.
 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 Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
 11. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas 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 ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el 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 sancionará 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 autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
 17. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

18. 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.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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 al 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 CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4,** debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

CUARTA. 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 Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 52, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 53, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 54, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 55, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 56, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 57, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 58, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 59, del presente documento.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 60, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 61, del presente documento.

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

QUINTA. El desarrollador debe de presentar cumplimiento en los tiempos establecido, en el Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad a los siguientes Acuerdos y Transitorios:

SEGUNDO. 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 Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 47, del presente Estudio Técnico.

CUARTO. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación de los servicios de energía eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

QUINTO. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los Proyecto de áreas verdes y alumbrado público, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEXTO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el total de las Factibilidades de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,096 viviendas para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

NOVENO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013.

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.

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.

SEXTA. El Desarrollador debe de prestar en 30 días naturales a partir de la Autorización del presente documento:

- 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 de las Etapas 1, 2 y 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- Protocolización del Deslinde Catastral folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.
- Estudio Hidrológico Autorizado por la Comisión Nacional del Agua, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.

SÉPTIMA. Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m2, que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrirá al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.

OCTAVA. 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.

NOVENA. 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.

DÉCIMA. 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.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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.

DÉCIMA TERCERA. 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.

DÉCIMA CUARTA. 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.

DÉCIMA QUINTA. 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.

DÉCIMA SEXTA. 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.

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

DÉCIMA OCTAVA. 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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la inteligencia que los gastos generados será 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 lo anterior conforme al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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 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 de Epigmenio González y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de CREDIX G.S. S.A. de C.V. SOFOM ENR.

Querétaro, Querétaro, a 25 de octubre de 2019
A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible



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”.