



Órgano de Difusión Oficial del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

Índice de Gaceta:

Aviso del Primer Periodo Vacacional del Personal del Municipio de Corregidora, Qro.	470
Acuerdo que autoriza a la Empresa "Guilian Constructora e Inmobiliaria" S.A. de C.V., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 01 y Asignación de Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "MONTEALBÁN", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Cimatario, de éste Municipio.	471
Acuerdo por el que se autoriza la condonación del Impuesto Predial del bien inmueble identificado con la clave catastral 060100116017013.	479
Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Obra Anual del ejercicio fiscal 2014 del Municipio de Corregidora, Qro.	482
Acuerdo que autoriza a "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I. de C.V., el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, con una densidad de 400 hab/ha (H4), para la fracción del Predio Rustico del Rancho San Isidro, Los Olvera, Corregidora, Qro.	486
Dictamen Técnico Aprobatorio de la Ejecución de las Obras de Urbanización de Condominio. "Los Ciruelos Condominio Residencial".	495



AVISO A LA SOCIEDAD EN GENERAL

En virtud de que la plantilla laboral de este Municipio de Corregidora, Querétaro, gozará del primer periodo vacacional correspondiente al año 2014, que comprende los días del **28 de julio al 08 de agosto del 2014**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 29 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 29 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, informo lo siguiente:

Que durante el periodo mencionado, en los asuntos competencia del Municipio de Corregidora, Qro., se recibirá única y exclusivamente aquellos que por su naturaleza requiere notoria urgencia, quedando una guardia de personal operativo y cuerpo de seguridad y tránsito, así como las áreas en que el servicio se preste ininterrumpidamente y demás personal administrativo que se requiere para tales efectos, reanudando labores el día **11 de agosto del 2014**.

ATENTAMENTE

LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CORREGIDORA, QUERÉTARO.
RÚBRICA



El que suscribe, Ciudadano **Lic. José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, en uso de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y;

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 (veintitrés) de junio de 2014 (dos mil catorce), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo que autoriza a la Empresa "Guilian Constructora e Inmobiliaria" S.A. de C.V., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 01 y Asignación de Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "MONTEALBÁN", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Cimatario, de éste Municipio, con superficie de 38,556.151 m² e identificado con la clave catastral 06 01 028 65 446 235**, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160, 162, 163, 178, 181, 184 al 194 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.; 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza a la Empresa "Guilian Constructora e Inmobiliaria" S.A. de C.V., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 01 y Asignación de Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "MONTEALBÁN", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Cimatario, de éste Municipio, con superficie de 38,556.151 m² e identificado con la clave catastral 06 01 028 65 446 235**, procedimiento radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **DAC/CAI/014/2014**, y

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. De igual forma se establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al **Desarrollo Urbano**.
2. Que este Municipio es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para **autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios**, de conformidad con los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, y 41 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
3. Que el día 17 de febrero de 2014, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del Lic. Juan Guillermo Caracheo Díaz, representante legal de Guilian Constructora e Inmobiliaria S.A. de C.V., para obtener la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para el Predio Rústico denominado Rancho Cimatario, con superficie de 38,556.151 m², donde se pretende construir el Fraccionamiento denominado Montealbán, conformado por 249 viviendas**.

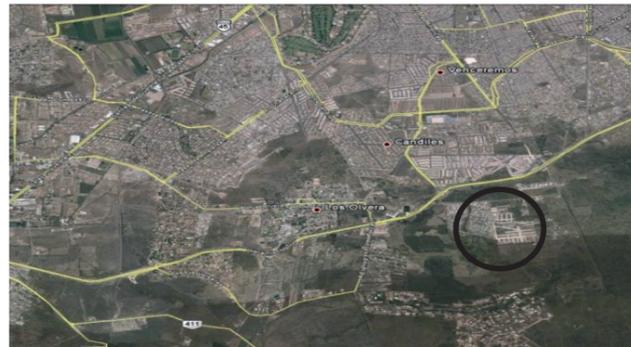
- Para análisis de esta solicitud, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/0128/2014, de fecha 18 de febrero de 2014, requirió a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** correspondiente.
- En respuesta a lo anterior la Arq. Russet Cantó Carmona, Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en fecha 9 de mayo de 2014, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SDUOP/DDU/DACU/1129/2014, mediante el cual envía la Opinión Técnica DDU/DACU/OT/042/2014, de la cual se desprende lo siguiente:

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	Predio rústico denominado Rancho Cimatario
EJIDO:	Los Olvera
CLAVE CATASTRAL:	06 01 028 65 446 235
SUPERFICIE M ² :	38,556.151 m²

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

GENERAL:



PARTICULAR:



ANTECEDENTES:

- La infraestructura hidráulica del Condominio denominado "Los Ciruelos Condominio Residencial", fue recibida por la Comisión Estatal de Aguas, mediante el Acta Administrativa Entrega – Recepción de fecha 11 de Febrero de 2013.
- La electrificación en media tensión, baja tensión y alumbrado fue recibido por la Comisión Federal de Electricidad de conformidad al Acta de Entrega – Recepción de fecha 16 de Octubre de 2012.

Con base en lo anterior esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico Favorable a la terminación de las obras de urbanización, reiterando que deberá de mantener vigente por un lapso de 3 (tres) años contados a partir de la recepción de la presente autorización, la Póliza de Fianza No. 3360-00563-0 expedida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., con lugar y fecha; México D.F., a 25 de Agosto de 2011.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234 y 235 del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 1º de Julio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

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

ATENTAMENTE

ARQ. RUSSET CANTÓ CARMONA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.
RÚBRICA

perteneciente al Fraccionamiento Colinas del Sur, Municipio de Corregidora, en el que pretende desarrollar un CONDOMINIO consistente en 64 Áreas en Régimen de Propiedad en Condominio.

2. Con el oficio SDUOP/DDU/2745/2010 de fecha 03 de Septiembre del 2010 se otorga Visto Bueno de Proyecto para un Condominio consistente en 64 Áreas en Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Los Ciruelos Condominio Residencial".
3. Con el oficio SDUOP/DDU/3333/2010 de fecha 26 de Octubre del 2010 se otorga la Autorización para Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un Condominio consistente en 64 Áreas en Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Los Ciruelos Condominio Residencial".

Asimismo se le indicó realizar los siguientes pagos de Derechos e Impuestos ante la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio de Corregidora, Qro.

- o La cantidad de \$63,165.59 (Sesenta y tres mil ciento sesenta y cinco pesos 59/100 M.N.), por concepto de **Derechos de Supervisión**, derechos que fueron cubiertos mediante recibo oficial No. E 533128 de fecha 25 de Noviembre de 2010.
 - o Se indicó depositar una **Póliza de Fianza** favor del Municipio de Corregidora, Qro., la cual servirá como garantía para la correcta ejecución y conclusión del total de las obras de urbanización, así como los vicios o defectos ocultos, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados en estas, así como de los servicios de provisión de agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y otros del Condominio, por la cantidad de **\$842,209.20 (ochocientos cuarenta y dos mil doscientos nueve pesos 20/100 M.N.)**, cubriendo el requerimiento con la póliza de fianza No. 3360-00496-1 expedida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., con lugar y fecha; México D.F., a 20 de Diciembre de 2010.
4. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/2019/2011 de fecha 17 de Junio de 2011, esta Secretaría emitió la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio para el Condominio denominado "Los Ciruelos Condominio Residencial" consistente en 64 Áreas en Régimen de Propiedad en Condominio, ubicado en el lote 3 de la manzana 49 de la Avenida Cumbres No. 93, perteneciente al Fraccionamiento Colinas del Sur, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 15,883.42 m².
 5. El Condominio denominado "Los Ciruelos Condominio Residencial" se realizó de acuerdo al proyecto autorizado. En lo referente a las obras de urbanización, estas se encuentran terminadas al 100% y en condiciones aceptables de mantenimiento, lo anterior de conformidad al Acta de Supervisión de fecha 11 de Junio de 2014 signada por los C.C. Ramón Portilla Cortés y María Lizet Olvera Peñaloza en su carácter de Tesorera y Presidente del Comité de Vigilancia de la Asociación de Condóminos, respectivamente, el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo Representante Legal de la empresa Bufette Profesional de Construcción S.A. de C.V. y el personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, además de que no existió inconformidad en cuanto a que los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en la citada Acta.

- 6.1. Mediante **Escritura Pública No. 92,490** de fecha **18 de Diciembre de 2012**, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 4 de ésta demarcación Notarial, se hace constar el **Contrato de Compraventa** que celebran por una parte el Sr. José Ignacio Mendoza Horta con el consentimiento de su cónyuge la Sra. María Magdalena Lydia Becerra Rangel, representados en este acto por el Sr. Juan Guillermo Caracheo Díaz en lo sucesivo la "Parte Vendedora" y por otra la sociedad mercantil denominada "Guilian Constructora e Inmobiliaria", S.A. de C.V., representada en este acto por el Sr. Juan Guillermo Caracheo Díaz, en lo sucesivo la "Parte Compradora"; de una Fracción resultante de la Subdivisión del predio identificado como Rancho Cimatario en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 4-37-75 Ha., e identificado con la Clave Catastral 06 01 028 65 446 235; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 00065203/0009, con fecha 5 de Marzo de 2013.
- 6.2. Mediante **Escritura Pública No. 25,336** de fecha **10 de Junio de 2009**, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 3, de ésta demarcación Notarial, comparecen los señores [sic.] Juan Guillermo Caracheo Díaz por su propio y en ejercicio de la patria potestad de sus menores hijos Juan Guillermo y Liliana Zuguay ambos de apellidos Caracheo Ponce y la Sra. Karina Ponce Malagón en ejercicio de la patria potestad de sus menores hijos antes nombrados y formalizan la Constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable que se denominará "Guilian Constructora e Inmobiliaria", S.A. de C.V.; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 37426-1, con fecha 13 de Julio de 2009. En el mismo instrumento se determina en el Transitorio Segundo que el C. Juan Guillermo Caracheo Díaz se constituirá como el Administrador Único, de la Sociedad Mercantil, contando con las facultades descritas.
- 6.3. Con fecha del **7 de Marzo de 2011**, la Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, Qro., autorizó el **Deslinde Catastral** con folio **DT2010143** para el predio ubicado en Fracción del Rancho Cimatario, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 028 65 44 6235, en el cual se desprende la **superficie de área libre de sobre posición (polígono 1) de 3-85-56.937 Ha. y superficie del área de sobre posición con el Parque Nacional Cimatario (polígono 2) de 0-43-28.894 Ha.**
- 6.4. Mediante Oficio No. **SSPYTM/120/2011** de fecha **6 de Mayo de 2011**, la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal emitió el **Dictamen de Factibilidad Vial** para el proyecto consistente en un Fraccionamiento Habitacional con 254 viviendas, ubicado en la Prolongación de la calle José María Trochuelo S/N [sic.] Fracción del predio rústico Rancho El Cimatario, con clave catastral 06 01 028 65 446 235 y una superficie de 35,556.151 m².
- 6.5. En **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **16 de Agosto de 2012**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo al **Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) a habitacional con 300 habitantes por hectárea**, para el predio rústico denominado Rancho "Cimatario", con una superficie de 4-37-75.00 hectáreas.
- 6.6. Con fecha del **17 de Septiembre de 2012**, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, emitió la **Constancia de Alineamiento con Folio No. DU/AL/318** para el predio ubicado en una **Fracción del Predio Rústico denominado Rancho Cimatario**, perteneciente a Los Olvera, con clave catastral 06 01 028 65 446 235, Municipio de Corregidora, en la cual se indica al C. Juan Guillermo Caracheo Díaz, en calidad de Apoderado Legal del C. José Ignacio Mendoza Horta, que deberá de respetar las secciones de la calle **Prolongación José María Truchuelo de 12.00 m.** (1.50 m. de banqueteta, 9.00 m. de arroyo y 1.50 m. de banqueteta), así como del **Camino Empedrado Existente en la colindancia del predio** de 12.00 m. (1.20 m. de banqueteta, 9.60 m. de arroyo y 1.20 m. de banqueteta).
- 6.7. Mediante Oficio No. **F.22.02/097/2012** de fecha **24 de Septiembre de 2012**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales delimita el polígono que se encuentra parcialmente ubicada dentro del Área

Nacional Protegida de Carácter Federal "Parque Nacional el Cimatario", describiendo las coordenadas de la superficie dentro del ANP en el oficio antes mencionado.

- 6.8.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DPDU/3118/2012** expediente USM-261/12 de fecha **24 de Septiembre de 2012**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio autorizó el **Dictamen de Uso de Suelo FACTIBLE** para ubicar un **DESARROLLO HABITACIONAL PARA UN MÁXIMO DE 263 VIVIENDAS**, en el predio ubicado en una Fracción del Rancho El Cimatario, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 43,775.00 m² e identificado con clave catastral 06 01 028 65 446 235.
- 6.9.** Mediante oficio número **VE/0507/2013**, de fecha **7 de Marzo de 2013**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **195 viviendas** del desarrollo que denominan Rancho Cimatario ubicado en Fracción del Rancho Cimatario, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro.
- 6.10.** Mediante oficio número **SEDESU/SSMA/0305/2013**, de fecha **17 de Julio de 2013**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la **Autorización en Materia de Impacto Ambiental exclusivamente para 195 viviendas** correspondientes al desarrollo habitacional al que denominan "Fraccionamiento Monte Albán", ubicado en Fracción del Rancho el Cimatario, Corregidora, Qro., con superficie total de 38,556.15 m²; debiendo de dar cumplimiento a las condicionantes en él señaladas.
- 6.11.** Mediante oficio número **VE/1878/2013**, de fecha **29 de Julio de 2013**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **12 viviendas** del desarrollo que denominan Rancho Cimatario ubicado en Fracción del Rancho Cimatario, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro.
- 6.12.** Mediante oficio número **SEDESU/SSMA/1046/2013**, de fecha **28 de Octubre de 2013**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió el **Cumplimiento** de la Condicionante No. 1 del oficio No. **SEDESU/SSMA/0305/2013** de fecha 17 de Julio de 2013, correspondiente a la Autorización en Materia de Impacto Ambiental del desarrollo habitacional al que denominan "Fraccionamiento Monte Albán".
- 6.13.** La **Comisión Federal de Electricidad**, mediante Oficio No. DP 051521/2013 de fecha **18 de Diciembre de 2013**, informó a la empresa "Guilian Constructora e Inmobiliaria", S.A. de C.V., que existe la **factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica** para la obra que denominan "Desarrollo Rancho El Cimatario (Guilian Constructora e Inmobiliaria)", localizada en Fracción Rancho Cimatario, Municipio de Corregidora, Querétaro.
- 6.14.** La Comisión Federal de Electricidad selló los planos correspondientes a los Proyectos de Acometida y Anillo Interior Media Tensión y Baja Tensión con la leyenda "VO.BO. Planos Autorizados para Trámites ante otras Dependencias".
- 6.15.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/3107/2013** de fecha **28 de Octubre de 2013**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio autorizó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** correspondiente al Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "Montealbán", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Cimatario de éste Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 38,556.151 m².
- 6.16.** Mediante oficio número **VE/3276/2013**, de fecha **20 de Diciembre de 2013**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **ratificación de factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **207 viviendas** del desarrollo que denominan Rancho Cimatario ubicado en Fracción del Rancho Cimatario, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro.
- 6.17.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/0725/2014** de fecha **14 de Marzo de 2014**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, autorizó la **Modificación de Visto Bueno de Proyecto**

Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio y al promotor o su autorizado. ..."

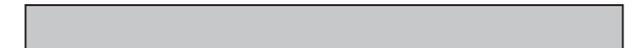
EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 21 DE JULIO DE 2014. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO: LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; JOSÉ PORFIRIO CAMPOS MENDOZA, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE. -----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 23 (VEINTITRÉS) DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2014 (DOS MIL CATORCE). -----

-----DOY FE -----

**ATENTAMENTE
"ACCIÓN DE TODOS"**

**LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**



Ramo:	Dirección de Desarrollo Urbano
Oficio:	SDUOP/DDU/DACU/1813/2014
Expediente:	Condominio "Los Ciruelos Condominio Residencial"
Asunto:	Dictamen Técnico Aprobatorio de la Ejecución de las Obras de Urbanización de Condominio
Referencia:	132/2014
Corregidora, Qro., a 23 de Julio de 2014	

Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo
Apoderado Legal
Bufete Profesional de Construcción, S.A. de C.V.
PRESENTE

En atención a su solicitud con No. de Folio 132/2013 recibida en la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual solicita el Dictamen Técnico referente a la correcta ejecución de las obras de urbanización del Condominio de tipo Habitacional denominado "Los Ciruelos Condominio Residencial", ubicado en Av. Cumbres No. 93, Fraccionamiento Colinas del Sur, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 15,883.42 m²; al respecto me permito informarle lo siguiente:

1. Mediante el oficio SDUOP/DDU/200/2010 de expediente USM-018/10 con fecha 20 de Enero del 2010 la Dirección de Desarrollo Urbano emite Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo factible para un predio con superficie de 15,883.42m², ubicado en el lote 3 de la manzana 49 de la Avenida Cumbres,

Dicho pago deberá hacerse una vez que se apruebe el cambio de uso de suelo en sesión de Cabildo, y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en la Gaceta Municipal.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la Comisión de Desarrollo Urbano, elabora y somete a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza a **"Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I. de C.V.**, el **Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, con una densidad de 400 hab/ha (H4)**, para la fracción del Predio Rustico del Rancho San Isidro, Los Olvera, Corregidora, Qro., misma que cuenta con una superficie de 41,962 m², identificada con la clave catastral número 060102865446236.

SEGUNDO.- Previo a la emisión de cualquier trámite correspondiente a la autorización del Desarrollo Habitacional del predio objeto del presente Acuerdo, la empresa "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I. de C.V., deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las **obligaciones y/o condiciones** impuestas en el Considerando Siete de esta resolución.

TERCERO.- El presente Acuerdo no autoriza el anteproyecto presentado, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el promotor deberá obtener en su momento las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable.

CUARTO.- De conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2014, el interesado deberá cubrir el pago de los derechos descritos en el Considerando Octavo **de manera anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal**, debiendo exhibir copia de dicho pago ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio para su conocimiento.

QUINTO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que dentro del ámbito de competencia administrativa que a cada una de estas corresponde, den puntual seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al solicitante informando de ello a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO.- En caso de incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, será causal de revocación del presente, lo que se someterá al estudio y consideración del Ayuntamiento para su resolución.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo a costa del interesado por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día hábil siguiente al de su publicación en la Gaceta Municipal.

TERCERO.- La presente autorización deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, con costo para el promotor, para lo cual tendrá un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de la autorización del presente para dar inicio a dicho trámite. Una vez realizado y agotado lo anterior, se deberá remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

CUARTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, así como a la

de Lotificación correspondiente al Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "Montealbán", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Cimatarío de éste Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 38,556.151 m², debido a la división del mismo en dos Etapas de Desarrollo.

6.18. Las superficies que componen al Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado **"Montealbán"** y a su Etapa 01 se desglosan de la siguiente manera:

MODIFICACIÓN DE VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN				
CONCEPTO		SUPERFICIE (M ²)		
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO		42,885.831		
ÁREA DE SOBREPOSICIÓN CON EL PARQUE NACIONAL "EL CIMATARIO"		4,328.894		
SUPERFICIE ÚTIL		38,556.937		
CONCEPTO	SUPERFICIE (M ²)	PORCENTAJE	LOTES	No. VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	32,079.717	83.201%	6	249
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,230.157	3.190%	1	-
SUPERFICIE VIAL	2,217.848	5.752%	-	-
EQUIPAMIENTO VIAL	2,550.398	6.615%	2	-
INFRAESTRUCTURA C.E.A.	478.817	1.242%	1	-
TOTAL	38,556.937	100.000%	10	249

SUPERFICIE TOTAL ETAPA 01		
CONCEPTO	SUPERFICIE (M ²)	No. VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	7,495.123	47
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,230.157	-
INFRAESTRUCTURA C.E.A.	478.817	-
SUPERFICIE VIAL	334.513	-
SUBTOTAL	9,538.610	47

6. Con base en las precisiones referidas dentro del Considerando inmediato anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., emitió la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

6.1 Una vez analizado lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 160, 161, 162, 163, 164, 192, 193, 194, 195, y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, se **PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 01 y Asignación de Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "MONTEALBÁN"**, ubicado en el predio rústico denominado Rancho Cimatarío, de éste Municipio, con una superficie de 38,556.151 m² e identificado con la clave catastral 06 01 028 65 446 235.

6.2 En caso de resolver procedente la solicitud, el promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

a) De conformidad al artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Fraccionador deberá iniciar las obras de urbanización dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha de expedición

de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asimismo dichos trabajos deberán quedar concluidos en un plazo que no excederá de dos años a partir de la misma fecha.

- b) Las obras de urbanización deberán apegarse conforme al plano autorizado, asimismo a lo señalado en las recomendaciones generales del **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborada por el Ing. Ángel Trejo Moedano.
- c) Deberá dar seguimiento y cumplimiento a la **Autorización en Materia de Impacto Ambiental** para la construcción de 207 viviendas, para el predio en cuestión con una superficie 38,556.15 m², que emitió la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante el Oficio No. SEDESU/SSMA/0305/2013 de fecha 17 de Julio de 2013, así como al Oficio No. SSMA/SSMA/1046/2013 de fecha 28 de Octubre de 2013, asimismo deberá presentar la ampliación de dicha autorización para el total de viviendas y lotes comerciales y de servicios con los que contará el fraccionamiento.
- d) De conformidad a los Artículos 156, 157, 158, 159 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Corregidora, Qro., mediante Escritura Pública, las áreas de donación y de vialidades correspondientes al **Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "MONTEALBÁN"** que de conformidad al plano de Lotificación se desglosan de la siguiente manera:

RESUMEN ÁREAS DE DONACIÓN	
CONCEPTO	SUPERFICIE (M ²)
SUPERFICIE VIAL	2,217.848
EQUIPAMIENTO VIAL	2,550.398
TOTAL	4,768.246

- e) Para dar cumplimiento al **Artículo 163** del Código Urbano del Estado de Querétaro el Fraccionador deberá cubrir los derechos por concepto de **supervisión** de las obras de urbanización mismos que se desglosan a continuación:

Presupuesto de Urbanización	\$	650,242.48
1.88% por derechos de supervisión		x1.88%
Total	\$	12,224.57

(Doce mil doscientos veinticuatro pesos 57/100 M.N.)

- f) Con relación a los derechos por **Licencia para Fraccionar**, y de conformidad a lo establecido en el artículo 23 fracción VI numeral 8 de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2014 tendrá que cubrir la cantidad de:

Derecho para Licencia para Fraccionar Superficie Vendible Habitacional		
7,495.123 m ² x 0.13 VSMVZ	\$	62,135.32
Total	\$	62,135.32

(Sesenta y dos mil ciento treinta y cinco pesos 32/100 M.N.)

Derecho para Licencia para Fraccionar Superficie Vendible Comercial y de Servicios		
1,230.157 m ² x 0.20 VSMVZ	\$	15,689.42
Total	\$	15,689.42

(Quince mil seiscientos ochenta y nueve pesos 42/100 M.N.)

- g). De igual forma, y adicionalmente al punto anterior, **se deberá considerar un número de cajones de estacionamiento para visitas proporcional al número de viviendas, y siendo que éstos no deberán formar parte de la dosificación de cajones de estacionamiento para el uso de zonas comerciales**, mismos que le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.
- h). Por otro lado, las edificaciones comerciales **deberán alinearse al paramento de las vialidades**, siendo que **las banquetas no podrán ser interrumpidas para el acceso vehicular**, por lo que habrá de definirse claramente el acceso y la salida a la zona comercial.
- i). En este sentido, **el estacionamiento deberá ubicarse preferentemente en la parte posterior de la(s) edificación o en el corazón de manzana**, y en caso de que este se ubique al frente, en forma de batería, los cajones de estacionamiento deberán contar como mínimo con un fondo de 6.00 m, a fin de evitar la obstaculización de la banqueta. Por otro lado, las vialidades deberán contemplar bahías para el ascenso y descenso de personas o el suministro de productos, y podrán, en dado caso, contemplar un carril para estacionamiento en cordón adicional a las secciones mínimas requeridas en este documento; en este sentido las esquinas, accesos y salidas de los lotes comerciales deberán protegerse con "penínsulas". En el caso de las esquinas, las penínsulas deberán garantizar una distancia mínima de de separación del estacionamiento de 15.00 m.

7.4. Imagen Urbana y Medio Ambiente

- a). Se deberán utilizar materiales permeables como adocreto, adopasto, entre otros, para el recubrimiento de las vialidades interiores, a fin de propiciar la reabsorción de una porción del agua pluvial. Esto con el objetivo de mantener la humedad del suelo, minimizando así los daños causados por el desarrollo urbano.
- b). Las áreas verdes, principalmente aquellas que tengan únicamente una función ornamental, deberán utilizar en al menos 50% de su superficie cubresuelos de nulo o bajo consumo de agua para su mantenimiento.
- c). Se deberá realizar la plantación de **dos árboles por vivienda**, debiendo considerar que las especies tendrán una altura mínima de 2.00 m de altura de tronco hasta el inicio de la copa, evitando que la copa del mismo intervenga con la iluminación y especialmente con el flujo y la seguridad de los peatones. En el caso del sembrado de árboles en banquetas, se deberá cuidar no sembrar árboles de gran envergadura debajo de los cableados eléctricos, telefónicos, entre otros.
- d). Se deberá considerar que **las luminarias para el alumbrado público de las áreas exteriores, fachadas y vialidades deberán contar con tecnología LED**, de acuerdo a las especificaciones técnicas que, en su momento, deberá indicarle la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

8. De acuerdo a la **Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el ejercicio fiscal 2014**, el interesado deberá realizar los pagos siguientes:

CAMBIO DE USO DE SUELO:

1. Por los 100 primeros metros cuadrados DENSIDAD 400 hab/ha = 125 VSMGZ X 63.77	\$7,971.25
2. Por los metros cuadrados restantes (1.875 VSMGZ X 41,86 2m ²) /factor único (DENSIDAD 400 hab/ha=10)	\$500,538.70
TOTAL A PAGAR CAMBIO DE USO DE SUELO (suma 1 y 2)	\$508,509.95

(QUINIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS NUEVE PESOS 95/100 M.N.)

"No se deberán considerar dentro de las áreas de transmisión, predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana."

- f). En cumplimiento al **artículo 23** de la **Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA)**, señala que se deberán ordenar los usos de suelo "...buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", **deberán contemplarse dentro del desarrollo zonas de uso comercial y servicios, mismas que deberán flanquear las vialidades públicas principales y los espacios públicos**, ya sea en forma de pequeñas plazas o corredores, y cuya proporción deberá ser adecuada considerando **0.13 m² de área comercial por habitante** (5 habitantes por vivienda), excluyendo las áreas de servicio tales como estacionamientos, áreas para el almacenamiento de basura, etc. Lo anterior, con el fin de prevenir la emergencia de comercios y servicios en viviendas de dimensiones no adecuadas y vialidades no preparadas para dicha actividad.

7.3. Infraestructura, servicios y vialidad

- a). Se deberá presentar el **Resolutivo del Estudio de Impacto Vial**, avalado por parte de la **Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal** así como el **Visto Bueno de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes**, toda vez que la vía principal de comunicación entre el desarrollo y el área metropolitana corresponde al Libramiento Sur – Poniente.

- b). Se **deberá contar con un sistema para la separación de las aguas pluviales**, así como la separación de aguas grises y negras en las unidades de vivienda para su almacenamiento, tratamiento y reutilización en el riego de áreas verdes, lo anterior en virtud de lo dispuesto en el **artículo 113** del **Código Urbano del Estado de Querétaro**:

"Los desarrolladores... garantizarán la existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas..."

- c). No se permitirá el desalojo de las aguas pluviales a la vía pública a través de mecanismos por gravedad. En respecto, se deberá contemplar la infraestructura de alcantarillado y el equipamiento necesario para la conducción de las aguas hasta la red municipal.
- d). Las áreas verdes deberán entregarse completamente acondicionadas con senderos, juegos infantiles, mobiliario urbano, alumbrado, etc., y equipadas con un sistema de riego por aspersión.
- e). Las vialidades interiores, deberán contar con una sección mínima de arroyo vehicular de **7.00 m**. Asimismo, las banquetas deberán estar conformadas por una franja de circulación peatonal mínima de **1.00 m, libre de cualquier obstáculo y considerar adicionalmente una franja de servicio de 0.50 m, sin contar guarnición**, para el emplazamiento del alumbrado público, mobiliario urbano, señalética y vegetación.
- f). Se deberá cumplir con **1 cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo para el uso exclusivo de éstas**.

- g) Para estar en posibilidad de solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento la Autorización Provisional para la Venta de Lotes de las etapas que nos ocupan, el desarrollador deberá dar cabal cumplimiento a lo siguiente:

1. Exhibir copia del Estudio Hidrológico autorizado por parte de la Comisión Nacional de Aguas (C.N.A.), en el cual se dé solución a los escurrimientos pluviales naturales del predio, así como a los nuevos generados por las vialidades del Fraccionamiento a desarrollar.
2. Presentar la modificación de la Constancia de Alineamiento, toda vez que el Oficio No. DU/AL/318 de fecha 17 de Septiembre de 2012 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, no contempla la autorización de Alineamiento para la vialidad de acceso a los condominios a desarrollar en su fraccionamiento, de igual manera no contempla la modificación propuesta presentada para la sección de acceso, la cual no corresponde a lo que fue señalado en la Constancia de Alineamiento anteriormente mencionada.
3. Deberá obtener la Autorización del proyecto de electrificación y alumbrado público, el cual deberá apegarse a la factibilidad de servicio de fecha **18 de Diciembre de 2013** emitida por la **Comisión Federal de Electricidad**; así como tramitar y presentar el visto bueno de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales del proyecto de Alumbrado Público, en el que se implemente la instalación de luminarias con Tecnología (LED), de conformidad con las normas técnicas y especificaciones que dicha dependencia le señale.
4. Deberá obtener los proyectos aprobados por la **Comisión Estatal de Aguas** que avalen la factibilidad de servicio de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **207 viviendas** según Oficio No. VE/3276/2013 de fecha 20 de Diciembre de 2013.
5. Presentar copia del Acuerdo de Cabildo en el cual se autorice el esquema para complementar la superficie de donación faltante del desarrollo, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro; misma que corresponde a una superficie de 1,305.296 m², equivalente al 3.385%.

7. Referente a la **Nomenclatura**, propuesta por el promotor para las vialidades que se generan en el Fraccionamiento, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

CALLE
PROL. JOSÉ MARÍA TRUCHUELO
AV. VALLE DE ORO

- 7.1. Se refiere en la Opinión Técnica en estudio que verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, las vialidades Prol. José María Truchuelo y Av. Valle de Oro son continuación de vialidades previamente autorizadas en Desarrollos Inmobiliarios de la zona, por lo que con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 141, 161, 180, 196, 356 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por lo cual se PONE A CONSIDERACIÓN la Autorización de la Nomenclatura para el Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "MONTEALBÁN", como quedó precisada con antelación.
- 7.2. De conformidad a lo establecido en el Artículo 23 Fracción III Numeral 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2014, tendrá que pagar los siguientes derechos por concepto de autorización de nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "Montealbán", como a continuación se indica:

CALLE	ML	COSTO
PROL. JOSÉ MARÍA TRUCHUELO	173.3786	\$ 1,524.74
AV. VALLE DE ORO	168.462	\$ 1,388.91
	SUB TOTAL	\$ 2,913.65
	TOTAL	\$ 2,913.65

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la Comisión de Desarrollo Urbano, elabora y somete a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza a la Empresa "Guilian Constructora e Inmobiliaria" S.A. de C.V., la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 01** y Asignación de **Nomenclatura** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "MONTEALBÁN", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Cimatarío, de éste Municipio, con superficie de 38,556.151 m² e identificado con la clave catastral 06 01 028 65 446 235.

SEGUNDO.- La Empresa "Guilian Constructora e Inmobiliaria" S.A. de C.V., **deberá dar cumplimiento a las condicionantes** establecidas en todos y cada uno de los puntos del Considerando **6.2** de la presente resolución.

TERCERO.- El promotor deberá realizar el pago de **derechos por la nomenclatura** previstos en el considerando **7.2** de este Acuerdo.

CUARTO.- En términos de lo dispuesto por el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, El propietario del fraccionamiento será **responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento**, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

QUINTO.- El presente documento **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 y demás normatividad aplicable.

SEXTO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que dentro del ámbito de competencia administrativa que a cada una de estas corresponde, den puntual seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al solicitante, informando de ello a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO.- El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas a cargo del solicitante será causal de revocación del presente Acuerdo, la cual deberá ser sometido a la consideración del Ayuntamiento para su análisis y resolución.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá publicarse por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro., a costa del promovente.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

TERCERO.- La presente autorización deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, a cargo del promotor, para lo cual se le concede un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo para que dé inicio a dicho trámite y una vez concluido deberá remitir una copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras públicas de este Municipio para su conocimiento.

- Se deberá celebrar **Convenio de Participación** de obras de carácter vial con la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio**, con la finalidad de fortalecer la estructura vial, en la que se garantice la construcción de "...*vías públicas de acceso, de enlace y de integración del proyecto con el área urbanizada...*", mismas que deberán cumplir con la sección y características técnicas establecidas por esta Secretaría, así como el cumplimiento a las obligaciones referidas en el **Título Tercero "De los Desarrollos Inmobiliarios" y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro**.
- Por otro lado, queda **a cargo y costo de la empresa denominada "Valle Dorado DEINPA S. A. P. I. de C. V."**, la gestión para la **liberación de la totalidad de camino de acceso ubicado en la colindancia Norte del predio**, a fin de que este sea reconocido como vía pública.
- Se deberá presentar **Estudio de Grado de Riesgos**, y en caso de existir, se deberán presentar las medidas de seguridad y los Programas de Contingencia pertinentes, avalados por el visto bueno de la **Dirección de Protección Civil Municipal**.
- Previo a obtener el visto bueno del proyecto del desarrollo inmobiliario, se deberá obtener la **prefactibilidad** de servicios tanto de agua potable como de energía eléctrica por parte de la Comisión Estatal de Aguas y Comisión Federal de Electricidad, respectivamente, **para todo el desarrollo**, con la finalidad de establecer las acciones que debe implementar el solicitante al estar en funcionamiento (plantas de tratamiento, construcción de tanques, tendido de redes, etc.) con el objetivo de no provocar desabasto en la zona.
- El proyecto deberá cumplir con lo establecido en la **Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro**, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como el tránsito de personas de la tercera edad, niños, carreolas, entre otros.

7.2. Intensidad y Uso del suelo

- El desarrollo deberá respetar el alineamiento y las restricciones que en su momento se le indique, respecto a las vialidades públicas.
- Se deberá cumplir con un **área de absorción equivalente al 15% de la superficie total del desarrollo inmobiliario**; asimismo, y en adición a lo anterior, se deberá considerar por unidad habitacional un área de absorción del 20%. Dichas áreas, deberán estar completamente libre de cualquier construcción, pavimento, adoquinado o volados que impidan la reabsorción adecuada del agua al subsuelo.
- Las unidades habitacionales deberán respetar una **restricción tanto frontal como posterior de 2.00 m**. La restricción frontal se medirá a partir del alineamiento, y el 30% de la superficie, deberá estar destinada al emplazamiento de vegetación.
- El proyecto deberá respetar los lineamientos correspondientes a los desarrollos inmobiliarios que establece el **Código Urbano del Estado de Querétaro** en materia de **infraestructura, equipamiento, transmisiones gratuitas, número máximo de unidades privativas, entre otros**.
- Las áreas de donación **deberán estar concentradas** a fin de dotar de los equipamientos carentes en la zona y reforzar el servicio de los ya existentes. En respecto, se deberá cumplir con lo establecido en el **artículo 152** y demás relativos del **Código Urbano del Estado de Querétaro**, principalmente, la Fracción X que a la letra determina lo siguiente:

5.13. Riesgos: Con base en el Atlas de Riesgo del Municipio de Corregidora, los predios no presentan susceptibilidad a riesgos de origen natural referentes a inundación y erosión del suelo, fallas geológicas, derrumbes, entre otros. Sin embargo, y dado que el predio se encuentra en una zona alta con incidencia sobre predios vecinos será necesario proyectar un sistema de conducción de aguas pluviales así como la construcción de una planta de tratamiento.

5.14. Asimismo, no existen riesgos antropogénicos y/o restricciones originados por líneas de alta tensión y derivados petroleros, industrias de actividad riesgosa, plantas de tratamiento de aguas residuales, entre otros.

5.15. Medio Ambiente: De acuerdo al *Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora*, el predio se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental número 9 (UGA 09) con la Política de **Conservación Forestal**, la cual establece "...está dirigida a aquellas áreas con usos actuales forestales y con una función ecológica relevante...Esta política tiene como objetivo mantener la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales, relacionados con la protección forestal..."

5.16. Asimismo, establece como usos de suelo incompatibles aquellos que se refieren a Desarrollo Urbano, Comercio y Servicios, Industrial, Turismo Alternativo y Agropecuario. Dentro de los lineamientos definidos para el municipio de Corregidora, se encuentra para la UGA 09 el conservar la vegetación en **31.61 ha**, para propiciar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes.

6. Con base en el contenido y análisis referido dentro del Considerando anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

6.1. En lo que respecta a la competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, respecto a la petición, se considera **VIABLE el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de 400hab/ha (H4)** para el predio ubicado en una fracción de la Fracción del predio rústico del Rancho de San Isidro, con superficie de 41,962 m². Es importante mencionar que la densidad otorgada se considera la adecuada para la construcción de las **335 viviendas**.

7. Asimismo, el presente documento **no autoriza en ningún momento el anteproyecto presentado por el promovente**. Por tanto, en caso de que el H. Ayuntamiento lo considere viable, el promovente deberá cumplir con los siguientes **REQUISITOS Y CONDICIONANTES ADICIONALES**, indispensables para cumplir con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la normatividad vigente, así como lo dispuesto en el presente documento y las restricciones que en su momento le sean aplicadas, con el fin de cumplir con lo establecido en el **artículo 2** de la **Ley de Vivienda**:

"Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos."

En este sentido, será necesario cumplir de **manera previa a la emisión de cualquier trámite** correspondiente a la autorización del Desarrollo Habitacional, las siguientes condicionantes:

7.1. **Condicionantes Generales**

CUARTO.-Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio y a la promovente. ..."

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 23 DE JUNIO DE 2014. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO: LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; JOSÉ PORFIRIO CAMPOS MENDOZA, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE. -----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 23 (VEINTITRÉS) DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2014 (DOS MIL CATORCE). -----

-----DOY FE -----

ATENTAMENTE
"ACCIÓN DE TODOS"

LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

El que suscribe, Ciudadano **Lic. José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, en uso de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y;

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 (veintiocho) de julio de 2014 (dos mil catorce), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el, **Acuerdo por el que se autoriza la condonación del Impuesto Predial del bien inmueble identificado con la clave catastral 060100116017013**, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros integrantes del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 fracción I de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 2, 3 y 22 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 30 fracción XII, 31, 93, 102 fracción I y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 48 fracción III del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 1, 5, fracciones II y XI, 18 fracción I, y 37 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Querétaro; 2; 15 fracción I y III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la condonación del Impuesto Predial del bien inmueble identificado con la clave catastral 060100116017013** y;

CONSIDERANDO

1. Que el Municipio tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, tal como lo establecen la Constitución Política de la Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, así como la propia del Estado. El patrimonio del Municipio lo constituyen los bienes muebles e inmuebles, recursos e inversiones, así como por los derechos que tenga establecidos a su favor, y que destine o afecte en forma permanente a la prestación directa o indirecta de los de los servicios públicos o a la realización de sus objetivos o finalidades de política social o económica.
2. Que los Ayuntamiento son competentes para celebrar en los términos que establece la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, convenios con otros Municipios, con el Estado y los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo que requiere de auxilio técnico u operativo.
3. Que mediante lo establecido en el artículo 12 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, los presidentes municipales son solidariamente responsables con los titulares de las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales, respecto de la vigilancia y control que deben ejercer para lograr la mayor recaudación en sus jurisdicciones y también para conseguir que los ayuntamientos obtengan las percepciones que legítimamente les correspondan.
4. Que de conformidad con el artículo 102 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro pronuncia lo siguiente:

"Artículo 102. Son autoridades hacendarias las siguientes:
I. El Ayuntamiento;... "

5. Que el titular de la Dependencia encargada de las finanzas públicas, tiene la facultad legal de proponer al ayuntamiento las medidas o disposiciones tendientes a mejorar la hacienda municipal.
6. Que considerando que el Plan Municipal dentro del eje rector "Disfruta Corregidora" establece la construcción de nuevos parques y jardines, así como la rehabilitación y protección del Río El Pueblito para elevar la calidad de vida de las personas y preservar el hábitat existente, contribuyendo a realizar acciones que mitiguen el cambio climático; la presente administración municipal viene concertado con los diversos propietarios de terrenos colindantes a la zona federal del río para disponer de las superficies necesarias para la construcción de parques y áreas recreativas.
7. Que también es de interés general la escrituración y patrimonialización de los predios que ocupan las canchas de la Colonia Santa Bárbara, conocidas como canchas de arriba y canchas de abajo, mismas que a la fecha no han sido escrituradas a favor del Municipio, no obstante las obras que se han venido haciendo por las distintas administraciones, y que, a través del presente se pretende finalmente lograr la formalización de dichos espacios deportivos.
8. Que con la intención de formalizar dichas acciones, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 (veintidós) de octubre de 2013 (dos mil trece), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por medio del cual se autorizan diversas transacciones inmobiliarias, con el objeto, entre otros, de la construcción de nuevos parques y jardines, así como la rehabilitación y protección del Río El Pueblito.
9. Que respecto del Acuerdo supra citado la Secretaría del Ayuntamiento recibió un escrito firmado por el C.P. Jorge Emilio Galván López, representante de la C. María Toribia Trejo Hernández, documento mediante el cual solicita la condonación del impuesto predial del inmueble ubicado en la etapa Z-14, manzana p1/2, lote 81 fracción 5, del Ejido Los Olvera, con clave catastral 060100116017013 Para con ello dar cumplimiento al resolutive TERCERO del Acuerdo descrito en el considerando que antecede y que a la letra dice:

"TERCERO.- Los gastos y contribuciones de carácter municipal o estatal que se generen con motivo de las presentes operaciones, correrán a cuenta del municipio..."

- moral denominada "Valle Dorado DEINPA, S. A. P. I. de C. V.", representado por su Apoderado Legal C. Rodrigo Alonso Escandón Alcázar, respecto al predio correspondiente a fracción del predio rústico ubicado en los Olvera en el Rancho Cimatarío, en el Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie de 4-19-62 has.
- 5.6. Mediante Constancia Notarial, expedida el 20 de marzo de 2014, el Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público titular de la Notaría no. 16 de la ciudad de Querétaro, Qro., da fe que se encuentra en trámite en dicha notaría, la Escritura Pública número 61,358 de fecha 20 de diciembre de 2013, donde se hace constar la compraventa respecto de un predio rústico ubicado en los Olvera en el Rancho Cimatarío, Municipio de Corregidora, Qro., celebrado entre el C. Adolfo Terán Alcocer y la persona moral denominada "Valle Dorado DEINPA, S. A. P. I. de C. V."
- 5.7. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 03 de abril de 2014, el Ing. Raúl Rodríguez Lara, representante legal de "Valle Dorado DEINPA, S. A. P. I. de C. V.", solicita cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de 400 o 500 hab/ ha (H4/H5), respecto al predio ubicado en Fracción del predio rústico del Rancho de San Isidro Los Olvera, con superficie de 41,962 m², y clave catastral 060102865446236.
- 5.8. Mediante oficio número SAY/DAC/0373/2013, recibido en esta Secretaría con fecha 08 de abril de 2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica respecto a la solicitud del Ing. Raúl Rodríguez Lara, representante legal de la empresa "Valle Dorado DEINPA S. A. P. I. de C. V.", el cual solicita cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de 400/500 hab/ha. (H4/H5), acerca del predio ubicado en fracción del predio rústico del Rancho de San Isidro, con superficie de 41,962 m², y clave catastral 060102865446236.

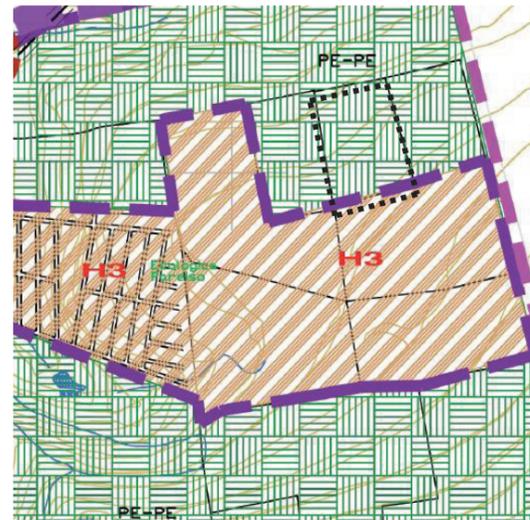
ARGUMENTOS

- 5.9. Con fundamento en los **artículos 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 7, 8, 10, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.**, se establece que la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** "... es competente para ejercer atribuciones en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano..." entre las cuales se encuentra "...emitir opiniones en materia de desarrollo urbano y obras públicas".
- 5.10. Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, esta Secretaría realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos:
- 5.11. **Compatibilidad de uso:** Los usos de la zona colindante corresponden a zonas Habitacionales con densidad de 300hab/ha (H3), y se encuentra próxima el área natural protegida de orden federal denominada "Parque Nacional el Cimatarío". Actualmente, la zona no se encuentra por completo desarrollada y no existen servicios o comercios que aseguren la necesidad de abasto de la población ocupante. Asimismo, no existen en la zona equipamientos relacionados con la educación, salud, recreación y abasto, con el fin de garantizar que el desarrollo de la zona provea de una buena calidad de vida a los habitantes de los predios vecinos.
- 5.12. **Accesibilidad:** El predio cuenta con frente a un Camino pavimentado existente en la colindancia Norte del predio, la cual presenta una sección aproximada de 7 metros de arroyo, la cual deberá considerarse con una sección total de 10.50 metros al incluir banquetas. Dicha vialidad se intersecta con la Prolongación José María Truchuelo para llegar al Libramiento Surponiente, única conexión con otras zonas del Municipio, principalmente aquéllas donde se concentran los equipamientos y servicios más importantes.

DEINPA S. A. P. I. de C. V.", solicita el cambio de uso de suelo a habitacional con 400/500 hab/ha. (H4/H5).

Localización del Predio

- 5.2. El predio se ubica en la zona este de la delimitación administrativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Los Olvera, colindando al NORTE con Camino pavimentado existente, al SUR con Asentamiento Humano "Popular Ecológica Valle de Oro", al PONIENTE y ORIENTE con propiedades privadas.



Uso de Suelo Actual

- 5.3. De conformidad con el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Los Olvera**, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 23 de Septiembre del 2003 y publicado en la Gaceta Municipal No. 10 de fecha 30 de septiembre del 2003, publicado en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga No. 75 del 30 de Septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 28 de octubre del 2011, bajo el folio real de los Planes de Desarrollo 00000042/0001, el predio se encuentra en zona de **Preservación Ecológica de Protección Especial**.

ANTECEDENTES

- 5.4. Mediante escritura pública número 61,037 de fecha 15 de noviembre de 2013, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público titular de la Notaría no. 16 de la ciudad de Querétaro, Qro., comparecen las personas morales denominadas DEINPA, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por el Presidente del Consejo de Administración, el C. Rodrigo Alonso Escandón Alcázar y por el Vicepresidente del Consejo de Administración, el C. Raúl Rodríguez Lara y "Cuboal cuadrado, S. A. de C.V.", representada por su Administrador Único, el C. Raúl Rodríguez Lara, con el objeto de formalizar la constitución de una sociedad mercantil, denominada "Valle Dorado DEINPA, S. A. P. I. de C. V."
- 5.5. Mediante escritura pública número 61,358 de fecha 20 de diciembre de 2013, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público titular de la Notaría no. 16 de la ciudad de Querétaro, Qro., se formaliza el contrato de compraventa "AD CORPUS", a plazos con reserva de dominio que celebran como parte vendedora, el C. Adolfo Terán Alcocer, y de la otra, como parte compradora, la persona

10. Que el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que el patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios. Sobre esta tesitura es necesario precisar que el predio objeto del presente instrumento se sujetara al Régimen de Dominio Público, por lo que resulta viable la exención del pago del Impuesto Predial.

Una vez integrado de manera completa el expediente que nos ocupa con los argumentos, y con fundamento en la legislación vertida en el párrafo inicial, así como lo referido en los Considerandos antecedentes, los integrantes de la Comisión, someten a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba y autoriza la condonación del Impuesto Predial del inmueble descrito en el considerando 9 del presente instrumento.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario de Tesorería y Finanzas a realizar las acciones necesarias para garantizar el cumplimiento del presente Acuerdo, y expida la constancia de no adeudo, correspondiente.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Administración para que una vez ejecutado el acuerdo primero, realice las acciones tendientes a la Escrituración e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del bien descrito en el considerando 9 del presente instrumento.

CUARTO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 30 fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se autoriza el alta en cuentas de activo fijo, en el rubro de bienes inmuebles los inmuebles señalados en el considerando 9 del presente Acuerdo.

QUINTO.- Se autoriza e instruye al Secretario de Administración y al Secretario de Tesorería y Finanzas, para que realicen los movimientos administrativos y/o contables, a efecto de dar cumplimiento a lo señalado en los Resolutivos anteriores.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo al Municipio de Corregidora, Qro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación en la Sesión de Cabildo correspondiente.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Gobierno Municipal, Secretaría de Tesorería y Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Dirección Municipal de Catastro y al C.P. Jorge Emilio Galván López, representante de la C. María Toribia Trejo Hernández."

EL PUEBLITO CORREGIDORA, QRO., 28 DE JULIO DE 2014 (DOS MIL CATORCE) ATENTAMENTE. COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA: LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; LIC. BERENICE LÓPEZ ZÚÑIGA, REGIDORA INTEGRANTE; PROFE. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR; ARQ. MAC. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ÁNGELES, REGIDOR INTEGRANTE; C. JOSÉ PORFIRIO CAMPOS MENDOZA, SÍNDICO INTEGRANTE, RUBRICAN.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 28 (VEINTIOCHO) DÍAS DE JULIO DE 2014 (DOS MIL CATORCE).-----

DOY FE -----

ATENTAMENTE "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA



El que suscribe, Ciudadano **Lic. José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, en uso de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y;

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 (veintiocho) de julio de 2014 (dos mil catorce), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Obra Anual del ejercicio fiscal 2014 del Municipio de Corregidora, Qro.**, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.:"

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 33 de la Ley de Coordinación Fiscal; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 30, fracciones I, XII y XXXIII, 44 y 129 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 5, 6, 15 y 16 de la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro; 28 y 29, fracción VIII de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro; 15, fracciones V y XXXV, 34 numerales 2 fracción III y 3 fracción IV y los artículos 34 punto 2 fracción VI, 116 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, corresponde a éste H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Obra Anual del ejercicio fiscal 2014 del Municipio de Corregidora, Qro.**, y

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal, se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que el artículo 33 de la Ley de Coordinación Fiscal señala que las aportaciones federales que con cargo al fondo de aportaciones para la infraestructura social reciban los Estados y los Municipios, se destinarán exclusivamente al financiamiento de obras, acciones sociales básicas y a inversiones que beneficien directamente a sectores de su población que se encuentren en condiciones de rezago social y pobreza extrema estableciendo como uno de sus rubros el siguiente:

Las aportaciones federales que con cargo al Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social reciban los Estados y los Municipios, se destinarán exclusivamente al financiamiento de obras, acciones sociales básicas y a inversiones que beneficien directamente a sectores de su población que se encuentren en condiciones de rezago social y pobreza extrema en los siguientes rubros:

de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II inciso D), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza a "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I. de C.V., el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, con una densidad de 400 hab/ha (H4), para la fracción del Predio Rustico del Rancho San Isidro, Los Olvera, Corregidora, Qro., misma que cuenta con una superficie de 41,962 m², identificada con la clave catastral número 060102865446236**, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/039/2014**, y

CONSIDERANDO

1. Que conforme a lo dispuesto por el artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. De igual forma se establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al **Desarrollo Urbano**.
2. Que el Municipio de Corregidora, Qro., es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; **controlar y vigilar el uso del suelo**, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
3. Que el día **3 de abril de 2013**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, **solicitud** del Ing. Raúl Rodríguez Lara, representante legal de **"Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I. de C.V.**, para obtener el **Autorización de uso de suelo Habitacional H4/H5, para la fracción del Predio Rustico del Rancho San Isidro, Los Olvera, Corregidora, Qro., misma que cuenta con una superficie de 41,962 m², y se identifica con la clave catastral número 060102865446236**.
4. Que conforme al artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro los Ayuntamientos tienen la facultad de poder autorizar la modificación a los usos de suelo de los predios o de las edificaciones, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico el cual deberá fundarse y motivarse en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, por lo cual, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/0373/2014**, de fecha **7 de abril de 2014**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la emisión de una Opinión Técnica para estudio del presente asunto.
5. En respuesta a lo anterior la Arq. Russet Cantó Carmona, Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través del oficio **SDUOP/DDU/DPDU/1502/2014**, de fecha 11 de junio de 2014, emite la **Opinión Técnica DDU/DPDU/OT/060/2014**, en la cual se contienen los siguientes aspectos:

INTRODUCCIÓN

- 5.1. El predio ubicado en una fracción de la Fracción del predio rústico del Rancho de San Isidro, con superficie de 41,962 m², y clave catastral 060102865446236, Municipio de Corregidora, Qro., para el cual el Ing. Raúl Rodríguez Lara, representante legal de la empresa denominada "Valle Dorado

PRIMERO.- El presente acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación en la Sesión de Cabildo correspondiente.

SEGUNDO.- Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el periódico oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga".

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a publicar la modificación al Programa de Obra Anual correspondiente al Ejercicio fiscal 2014, respecto del rubro "Gasto Directo" en un periódico de mayor circulación en el Estado y a dar aviso a la Secretaría de Planeación y Finanzas en los términos que correspondan.

CUARTO.- Comuníquese lo anterior a la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro, a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio, de Desarrollo Social y de Tesorería y Finanzas, todas del Municipio de Corregidora, así como al Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Corregidora, Qro.

EL PUEBLITO CORREGIDORA, QRO., A 28 (VEINTIOCHO) DE JULIO DE 2014. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS. MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CÉSAR OROZCO VEGA, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN; C. JOSÉ PORFIRIO CAMPOS MENDOZA SINDICO MUNICIPAL INTEGRANTE; LIC. BERENICE LÓPEZ ZÚÑIGA REGIDORA INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR; LIC. BRENDA CÁRDENAS ALVARADO REGIDORA, INTEGRANTE; C. MARÍA GABRIELA MORENO MAYORGA, REGIDORA INTEGRANTE; C. GLORIA GARCÍA NIEVES, REGIDORA INTEGRANTE. RUBRICAN.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 28 (VEINTIOCHO) DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2014 (DOS MIL CATORCE).-----

-----DOY FE-----

**ATENTAMENTE
"ACCIÓN DE TODOS"**

**LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**



El que suscribe, Ciudadano **Lic. José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, en uso de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 (veintiuno) de julio de 2014 (dos mil catorce), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza a "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I. de C.V., el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, con una densidad de 400 hab/ha (H4), para la fracción del Predio Rustico del Rancho San Isidro, Los Olvera, Corregidora, Qro., misma que cuenta con una superficie de 41,962 m2, identificada con la clave catastral número 060102865446236, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35

a) Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal: agua potable, alcantarillado, drenaje y letrinas, urbanización municipal, electrificación rural y de colonias pobres, infraestructura básica de salud, infraestructura básica educativa, mejoramiento de vivienda, caminos rurales, e infraestructura productiva rural, y

b) Fondo de Infraestructura Social Estatal: obras y acciones de alcance o ámbito de beneficio regional o intermunicipal.

En caso de los Municipios, éstos podrán disponer de hasta un 2% del total de recursos del Fondo para la Infraestructura Social Municipal que les correspondan para la realización de un programa de desarrollo institucional. Este programa será convenido entre el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social, el Gobierno Estatal correspondiente y el Municipio de que se trate.

Adicionalmente, los Estados y Municipios podrán destinar hasta el 3% de los recursos correspondientes en cada caso, para ser aplicados como gastos indirectos a las obras señaladas en dicho artículo.

3. Que así mismo, el artículo citado con antelación, señala que son obligaciones de los Municipios, las siguientes:

I.- Hacer del conocimiento de sus habitantes, los montos que reciban las obras y acciones a realizar, el costo de cada una, su ubicación, metas y beneficiarios;

II.- Promover la participación de las comunidades beneficiarias en su destino, aplicación y vigilancia, así como en la programación, ejecución, control, seguimiento y evaluación de las obras y acciones que se vayan a realizar;

III.- Informar a sus habitantes, al término de cada ejercicio, sobre los resultados alcanzados;

IV.- Proporcionar a la Secretaría de Desarrollo Social, la información que sobre la utilización del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social le sea requerida. En el caso de los Municipios lo harán por conducto de los Estados, y

V.- Procurar que las obras que realicen con los recursos de los Fondos sean compatibles con la preservación y protección del medio ambiente y que impulsen el desarrollo sustentable.

4. Que por su parte la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro, tiene por objeto regular el gasto que en materia de obra pública realicen los gobiernos del Estado y los Municipios, así como cualquier organismo de la Administración Pública Estatal, los fideicomisos o aquellos particulares que con recursos públicos del Estado o de los Municipios ejecuten obras tipificadas como públicas, de la misma forma todas las actividades relativas a la planeación, programación, proyecto, presupuestación, contratación, ejecución, verificación y control, operación, mantenimiento y demolición de la obra pública.

5. Que el artículo 2 del ordenamiento señalado con antelación, refiere que se considera obra pública, a todo aquel trabajo relacionado con ésta y que se realice con fondos públicos estatales o municipales, considerándose así entre otras las siguientes:

I. La construcción, instalación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición de los bienes inmuebles.

II. Los servicios relacionados con la misma.

III. Los proyectos integrales que comprendan desde el diseño de la obra hasta su cabal terminación.

IV. Los trabajos de infraestructura urbana o agropecuaria.

V. Cualquier trabajo relativo a las áreas abiertas, vialidades, mobiliario y equipamiento urbano.

VI. Las actividades relacionadas con la obra pública que se desarrollen por encargo de las dependencias, entidades o municipios.

VII. Todos aquellos de naturaleza análoga.

6. Que el artículo 5 la Ley en comento, dispone que estarán sujetas a las disposiciones de esta ley, toda obra pública que contrate el Estado y los Municipios; asimismo, cualquier actividad relacionada con la obra pública que aquellas contraten y se realicen con cargo total o parcial a:
 - I Los fondos estatales, conforme a los convenios que celebre el Ejecutivo Estatal con la participación que en su caso corresponda a los Municipios.
 - II Los fondos estatales, conforme a los convenios que celebren el Ejecutivo Estatal, con la participación que en su caso correspondan a los organismos no gubernamentales o a los particulares por sí mismos.
 - III Los fondos municipales.
7. Que el artículo 6 de Ley en cita establece que la ejecución de la obra pública que realicen las dependencias, Entidades, Municipios y particulares con cargo total o parcial a fondos acordados por la Federación, conforme a los convenios entre los Ejecutivos Federal y Estatal, estarán sujetas, adicionalmente a las disposiciones de lo ordenado por la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con la misma, Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado, su Reglamento y a lo pactado en los convenios descritos por el artículo 5 de la misma ley.
8. Que el artículo 15 del ordenamiento legal en mención dispone en su parte conducente que las dependencias, entidades y Municipios elaborarán los programas anuales de obra pública y en particular de cada una de estas inversiones con sus respectivos expedientes técnicos y presupuestos, con base en las políticas, objetivos y prioridades de la planeación del desarrollo del Estado y sus Municipios, considerando, los siguientes aspectos:
 - I. La rentabilidad social, económica y ambiental con base en los estudios de factibilidad de la inversión que se requieran.
 - II. Los recursos necesarios para la etapa de ejecución, así como los gastos de operación del proyecto.
 - III. Las unidades responsables de su ejecución.
 - IV. La adquisición y regularización de la tenencia de la tierra en donde se realizará la obra pública, así como la obtención de los permisos y las autorizaciones.
 - V. Las características y las condiciones ambientales, climáticas y geomórficas de la región donde se realizará la obra pública, debiendo presentar un programa de restauración cuando se cause un impacto ambiental adverso.
 - VI. Los trabajos de manejo tanto preventivo como correctivo.
 - VII. Los trabajos e infraestructura y las complementarias que requiera la obra.
 - VIII. Las investigaciones, asesorías, consultorías y estudios indispensables, incluyendo las normas y especificaciones de construcción aplicables así como los proyectos arquitectónicos y de ingeniería necesarias.
 - IX. Las demás previsiones que deberán tomarse en consideración según la naturaleza y características de la obra.
 - X. Los programas de obra pública indicarán las fechas previstas para la iniciación y terminación de todas sus fases, considerando todas las acciones previas a su ejecución.

9. Que la Ley de Planeación del Estado de Querétaro, dispone en su artículo 28 que el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM) es el órgano rector del proceso de planeación en el Municipio, de acuerdo a los lineamientos estatales sobre la materia.
10. Que por su parte el artículo 29, fracción VIII del ordenamiento señalado, en el numeral precedente faculta al COPLADEM para elaborar y presentar la propuesta de obra municipal.
11. Que el artículo 129 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, dispone que los municipios dentro de sus posibilidades presupuestales, ejecutarán o contratarán la ejecución de obra pública de conformidad con los que establecen las leyes y las disposiciones reglamentarias aplicables.
12. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 (veintiocho) de marzo de 2014 (dos mil catorce), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Programa Anual de Obra Pública para el ejercicio fiscal de 2014 del Municipio de Corregidora, Qro.
13. Que en fecha 05 de marzo del año 2014 se llevó a cabo la Quinta sesión ordinaria del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM) Corregidora 2012-2015, sesión en la cual se propuso en el punto cuarto lo siguiente:

"Incluir el Programa de Bacheo como Obra dentro del POA 2014, con un monto de \$ 6,000.000.00 (seis millones de pesos 00/100 MN), programa que estará a cargo de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales".

Propuesta que fue sometida a votación y aprobada por unanimidad del pleno,
14. Dicha solicitud atiende a ejecutar acciones de mantenimiento urbano haciendo más seguras las vialidades para los automovilistas y peatones ya que en los últimos meses se han registrado un incremento de baches ocasionados por las lluvias de los pasados meses. No omite el mencionar que las tareas de bacheo son fundamentales para extender la vida útil del pavimento y es necesario proceder inmediatamente al cierre de un bache para evitar que el daño prosiga con el resto de la carpeta y la base.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los miembros de la Comisión de Obras y Servicios Públicos, elaboran y someten a la consideración de este H. Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 15 de Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 116 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, se autoriza la modificación al Programa de Obra Anual correspondiente al Ejercicio fiscal 2014, respecto del rubro "Gasto Directo", en los términos descritos en el considerando 13 del presente Acuerdo de Cabildo.

SEGUNDO.- Con fundamento en el numeral 24 fracción I inciso F del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para que dentro de su ámbito de competencia realice las acciones conducentes al manejo del recurso para efectuar el Programa de Bacheo, y al término de este rinda a través del Presidente Municipal un Informe respecto de los resultados de Programa en cita.

TERCERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 129 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se autoriza e instruye las Secretarías de Servicios Públicos Municipales, Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio, de Tesorería y Finanzas, de Desarrollo Social y de Administración, para que den puntual cumplimiento al presente Acuerdo, dentro del ámbito de competencia administrativa que a cada una de ellas corresponda.

TRANSITORIOS