

# Gaceta Municipal

Edición 100 Ejemplares



Órgano de Difusión Oficial del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

## ÍNDICE de GACETA

Acuerdo por el que se autoriza el beneficio fiscal respecto al pago del impuesto predial para los asentamientos humanos irregulares "Lomas la Cruz" y "20 de Enero"

369

Acuerdo por el que se emite aprobación a favor de "Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V., para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el Polígono identificado como "Fraccionamiento La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Carretera Federal 45 km 11+000, con superficie total de 407,258.282 m<sup>2</sup>, el cual estará encargado del abasto y suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de sus aguas residuales

373

Acuerdo que autoriza el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado en Paseo de La Zurita, Residencial Santa Fe, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 2,857.37 m<sup>2</sup>, y con clave catastral 060100117002003, propiedad de la empresa "Inmobiliaria Larroll", S.A. de C.V.

379

<p>Acuerdo que autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el Plano de Lotificación y Nomenclatura, así como la Venta y/o Asignación de Lotes para el Fraccionamiento Praderas del Bosque Primera Sección, ubicado en un Predio Rústico del Rancho Los Olvera, en el Municipio de Corregidora, con una superficie total de 52,179.692 m<sup>2</sup>, solicitada por la Asociación Civil denominada Unidad Popular Queretana, A.C.</p>	<p>391</p>
<p>Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento como vialidad pública para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 4,556.06 m<sup>2</sup>, asimismo autoriza su Nomenclatura y la Licencia para Ejecución de Obras para su Urbanización, solicitado por los CC. Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién</p>	<p>401</p>
<p>Acuerdo por el que se otorga la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª y 4ª Etapa, con una superficie de las etapas de 155,398.202 m<sup>2</sup>, ubicada en una Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitada por Promotora Sadasi, S.A. de C.V. y Altta Homes Centro Sur, S. de R.L. de C.V.</p>	<p>410</p>
<p>Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego (PAR) a Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3), para las Parcelas 35 y 51A ambas Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 12-32-98.95 Has, y con claves catastrales 06 01 001 6541 0118 y 06 01 001 6541 0148, solicitado por "Comercial Oder", S.A. de C.V.</p>	<p>423</p>
<p>Acuerdo por el que se modifican los Considerandos 11.13, 11.14 y el Resolutivo Tercero de su similar de fecha 16 de enero del 2015, mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano "Valle Dorado 2000" 1ª Sección, ubicado en la Parcela 143 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 92,402.34 m<sup>2</sup>, solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORET)</p>	<p>436</p>
<p>Acuerdo por el que se modifica el Resolutivo Primero y adiciona un Resolutivo Primero Bis., al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2015, mediante el cual se emitió aprobación a favor de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, para constituir un Organismo Operador de Agua para el fraccionamiento Alejandría</p>	<p>441</p>
<p>Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos", ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro.</p>	<p>444</p>

El que suscribe, Ciudadano, **Lic. Miguel Ángel Melgoza Montes, 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 abril de 2015 (dos mil quince)**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó por (Unanimidad) el **Acuerdo por el que se autoriza el beneficio fiscal respecto al pago del impuesto predial para los asentamientos humanos irregulares "Lomas la Cruz" y "20 de Enero"** mismo que se transcribe textualmente a continuación:

### **"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:**

Con fundamento en los artículos 1, 2, 12 y 26 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 2, 3, 27, 30, fracciones XII y XXXIII, 36 y 38 fracción II, 102 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 48 apartado 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015; 1, 2 fracción I del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.; 5, 15 fracciones I, V y XXXV y 34 numeral 2 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza el beneficio fiscal respecto al pago del impuesto predial para los asentamientos humanos irregulares "Lomas la Cruz" y "20 de Enero"; 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 de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 15, fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
- 3.** Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 30, fracción XXVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 15, fracción XXVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de los Ayuntamientos proponer a la Legislatura del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejora y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

4. Que la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 23 de enero del año 2015 recibió el oficio identificado con el número 1.8.22.1/T/89/2015, signado por el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, en su carácter de Encargado de la Delegación Federal de la CORETT, medio por el cual solicita la consideración del beneficio del pago del Impuesto Predial, en base a lo establecido en el artículo 48 apartado 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Querétaro para el ejercicio fiscal 2015, lo anterior para estar en posibilidades de continuar con los trámites de regularización del asentamiento humano " Lomas la Cruz", ya este se encuentra dentro del Programa para la Regularización Integral de Asentamientos Humanos del Municipio de Corregidora.

5. Que el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, en su carácter de Encargado de la Delegación Federal de la CORETT, acredita su representación legal para pleitos y cobranzas, actos administrativos y de dominio de del predio citado en líneas anteriores mediante la escritura pública No. 44,123 de fecha 29 de agosto del año 2013, pasada por la FE del Lic. Ernesto Guevara Luarca, Notario Titular de la Notaría No. 17 de la Ciudad de Querétaro, Qro.

6. Que la Secretaría del Ayuntamiento recibió el oficio identificado con el número 1.8.22.1/T/714/2015, con fecha del 14 de abril del año que transcurre, suscrito por el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, encargado de la Delegación Federal de la CORETT, quien solicita la aplicación del Beneficio Fiscal contenido en el artículo 48 apartado 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, para continuar con los procesos de regularización del asentamiento humano denominado "20 de Enero" ubicado en las parcelas 17 Z-1 P1/2 Y 85 Z-1 P ½ del Ejido La Negreta, de esta circunscripción municipal.

7. Que el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, en su carácter de Encargado de la Delegación Federal de la CORETT, acredita su representación legal para pleitos y cobranzas, actos administrativos y de dominio de del predio citado en líneas anteriores mediante la escritura pública No. 39,341 de fecha 16 de octubre del año 2008, pasada por la FE del Lic. Alejandro Gutiérrez Santos, Notario Titular de la Notaría No. 17 de la Ciudad de Querétaro, Qro.

8. En tales consideraciones, atendiendo a las normas hacendarias, y a la facultad contenida en el artículo 102, fracción I de la Ley Orgánica Municipal, este H. Ayuntamiento determina la aplicación del beneficio previsto en el artículo 48 fracción II numeral 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora Querétaro para el ejercicio Fiscal 2015 y con ello se pueda continuar avanzando en su regularización, precepto que se cita de manera literal:

**"Artículo 48.** Para el ejercicio fiscal 2015, se establecen las siguientes disposiciones generales y estímulos fiscales

2. Para el ejercicio fiscal 2015, los inmuebles registrados dentro de la circunscripción del Municipio de Corregidora sujetos a lo dispuesto por el artículo 13 de la presente Ley, podrán sujetarse a lo siguiente:

d) Los propietarios de parcelas donde se ubique un Asentamiento Humano Irregular y se encuentre en proceso de regularización por programas autorizados por el H. Ayuntamiento o el Municipio, pagarán \$85.00 por concepto de Impuesto Predial, respecto del ejercicio fiscal en curso, incluidos los años anteriores que se adeuden sin multas ni recargos, siempre y cuando se asolicite por el propietario o su representante legal debidamente acreditado..."

9. Que para dar cabal cumplimiento a la petición vertida en párrafos anteriores por la CORETT, la Secretaría del Ayuntamiento, instó a la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio emitiera las opiniones técnicas al respecto de la petición del promovente mediante el oficio SAY/DAC/CPC/104/2015, para conocer la viabilidad de la aplicación del beneficio fiscal solicitado en términos del precepto legal en cita.

**10.** Que en fecha 31 de marzo del año que transcurre la Secretaría del Ayuntamiento recibió el MEMORANDUM: SEGOB/033-2015 FOLIO: 231., signado por la Lic. Jennifer García Zúñiga, Directora de Gobierno, instrumento por el cual remite copia simple del oficio STF/ST/10765/2015 de fecha 10 de marzo, signado por el C.P. Rubén Gerardo Álvarez Lacuma, Secretario de Tesorería y Finanzas Públicas, documento por el cual informa respecto del análisis que se realizó al predio para saber si podía ser beneficiario de lo preceptuado en la Ley de Ingresos en cita.

Para que los Asentamientos Humanos Irregulares puedan ser acreedores a la aplicación del beneficio fiscal preceptuado en el artículo 48 fracción II numeral 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora para el ejercicio Fiscal 2015 deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Corresponda a una sola parcela;
- b) Que el programa de regularización se encuentre debidamente autorizado por el H. Ayuntamiento; y
- c) Presentar la solicitud por el propietario o representante legal debidamente acreditado.

*Ninguno de los predios materia de la presente, se encuentran ubicados en una sola Parcela, por ende, no satisfacen a cabalidad con los requisitos mencionados en supra líneas para encuadrar en el supuesto establecido en el multicitado artículo...".*

No obstante mencionan que dichos predios pueden ser susceptibles a la aplicación del beneficio fiscal "preceptuado en el numeral 26 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro", el cual consiste en el pago de una VSMGZ por el concepto de Impuesto Predial, fundamento que se cita de manera textual:

*"Artículo 26. Las personas que acrediten ser propietarios o poseedores de solares regularizados mediante el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE) o de predios regularizados por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), cuando se trate del primer registro al padrón catastral pagarán una VSMGZ por concepto de Impuesto Predial, que incluye el ejercicio fiscal en curso, así como los anteriores que se adeuden, sin multas ni recargos, siempre y cuando sea solicitado por el propietario antes de realizar el pago y éste se realice de forma anualizada en el ejercicio fiscal que transcurre."*

**11.** Que en observancia a los artículos 34 numeral 2 fracciones III y IV, 42 y 46 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovido, por lo cual, una vez vistos los documentos que obran en el expediente relativo y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión, en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto quedando como ha sido plasmado en este instrumento, y determinaron llevar a cabo la aprobación del proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

Por lo expuesto, en términos de los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública elabora y somete a consideración del H. Ayuntamiento para su aprobación el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Se autoriza a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) Delegación Querétaro, el pago de una VSMGZ por concepto de Impuesto Predial, que incluye el ejercicio fiscal en curso, así como los anteriores que se adeuden, sin multas ni recargos por

concepto de Impuesto Predial, derivado de la aplicación del beneficio previsto en el artículo 26 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, para los Asentamientos Humanos Irregulares "Lomas la Cruz" ubicado en la parcela 27 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta con clave catastral 060102601069999 y "20 de Enero" ubicado en las parcelas 17 Z-1 P1/2 Y 85 Z-1 P 1/2 del Ejido La Negreta con clave catastral 060102601129999, para que se continúe con los tramites y gestiones de regularización.

**SEGUNDO.-** Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que notifique el presente acuerdo al titular de la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora para su debida observancia y cumplimiento.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

**SEGUNDO.-** El presente acuerdo entrara en vigor el día de su aprobación en la Sesión de Cabildo correspondiente.

**TERCERO.-.** Notifíquese a la Delegación Federal de la CORETT, y a la Entidad Superior de Fiscalización del Estado para su conocimiento así como a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio..."

**EL PUEBLITO CORREGIDORA, QRO., A 28 (VEINTIOCHO) DE ABRIL DE 2015 (DOS MIL QUINCE) ATENTAMENTE. COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA: JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, 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 DEL MES DE ABRIL DE 2015 (DOS MIL QUINCE).-----**

**DOY FE -----**

**A T E N T A M E N T E**

**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**

El que suscribe Ciudadano, Lic. Miguel Ángel Melgoza Montes, 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 abril de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se emite aprobación a favor de "Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V., para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el Polígono identificado como "Fraccionamiento La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Carretera Federal 45 km 11+000, con superficie total de 407,258.282 m<sup>2</sup>, el cual estará encargado del abasto y suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de sus aguas residuales, mismo que se transcribe textualmente a continuación:**

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 27, 115 fracciones I y III inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 16, 18, 20, 23 de la Ley de Aguas Nacionales; 81 y 82 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales ;35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal 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 por el que se emite aprobación a favor de "Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V., para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el Polígono identificado como "Fraccionamiento La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Carretera Federal 45 km 11+000, con superficie total de 407,258.282 m<sup>2</sup>, el cual estará encargado del abasto y suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de sus aguas residuales, cuyo expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/091/2014, 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.
2. Que conforme a lo dispuesto por el artículo 115 fracción III, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Municipios tienen a su cargo la función y **servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales.**
3. Que en fecha **31 de julio de 2014**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el **Ing. Carlos Cerda Ayala**, mediante el cual **solicita** autorización para que su representada funja como un Organismo Operador Independiente del Sistema de Suministro y Tratamiento de Aguas del Fraccionamiento La Vida. Asimismo en fecha 25 de noviembre de 2014, el

Lic. Rafael Alcantar López, Apoderado Legal de **Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A.** de C.V., reitera la petición para el polígono identificado como Fraccionamiento La Vida.

4. Que el artículo **27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, establece que la propiedad de las aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Asimismo señala que las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos; el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización.

5. Asimismo el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y **la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos** de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, **no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal**, de acuerdo con las **reglas y condiciones que establezcan las leyes.**

6. Que la **Ley de Aguas Nacionales**, es reglamentaria del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de aguas nacionales; es de observancia general en todo el territorio nacional, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto regular la explotación, uso o aprovechamiento de dichas aguas, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.

7. Que la **Ley de Aguas Nacionales**, en su artículo 3 establece -entre otras-las siguientes definiciones:

**IV. "Aguas del subsuelo":** Aquellas aguas nacionales existentes debajo de la superficie terrestre;

**VII. "Aprovechamiento":** Aplicación del agua en **actividades que no impliquen consumo** de la misma;

**VIII. "Asignación":** Título que otorga el Ejecutivo Federal, a través de "la Comisión" o del Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, para realizar la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, a los municipios, a los estados o al Distrito Federal, destinadas a los servicios de agua con carácter público urbano o doméstico;

**XII. "Comisión Nacional del Agua":** Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con funciones de Derecho Público en materia de gestión de las aguas nacionales y sus bienes públicos inherentes, con autonomía técnica, ejecutiva, administrativa, presupuestal y de gestión, para la consecución de su objeto, la realización de sus funciones y la emisión de los actos de autoridad que conforme a esta Ley corresponde tanto a ésta como a los órganos de autoridad a que la misma se refiere;

**XIII. "Concesión":** Título que otorga el Ejecutivo Federal, a través de "la Comisión" o del Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, para la **explotación, uso o aprovechamiento** de las aguas nacionales, y de sus bienes públicos inherentes, a las personas físicas o morales de carácter público y privado, excepto los títulos de asignación;

**XXVII. "Explotación":** Aplicación del agua en **actividades encaminadas a extraer elementos químicos u orgánicos disueltos en la misma**, después de las cuales **es retornada a su fuente original** sin consumo significativo;

**LII. "Uso":** Aplicación del agua a una **actividad que implique el consumo**, parcial o total de ese recurso;

**LVI. "Uso Doméstico":** La aplicación de agua nacional para el uso particular de las personas y del hogar, riego de sus jardines y de árboles de ornato, incluyendo el abrevadero de animales domésticos que no constituya una actividad lucrativa, en términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

**LX. "Uso Público Urbano":** La aplicación de agua nacional para centros de población y asentamientos humanos, a través de la red municipal;

**8.** Que la explotación, uso y aprovechamiento de las aguas nacionales está regulada por el artículo 20 de la Ley de Aguas Nacionales el cual establece:

*"ARTÍCULO 20. De conformidad con el carácter público del recurso hídrico, **la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales se realizará mediante concesión o asignación otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "la Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o directamente por ésta** cuando así le competa, de acuerdo con las reglas y condiciones que dispone la presente Ley y sus reglamentos. Las concesiones y asignaciones se otorgarán después de considerar a las partes involucradas, y el costo económico y ambiental de las obras proyectadas.*

*Corresponde a los Organismos de Cuenca expedir los títulos de concesión, asignación y permisos de descarga a los que se refiere la presente Ley y sus reglamentos, salvo en aquellos casos previstos en la Fracción IX del Artículo 9 de la presente Ley, que queden reservados para la actuación directa de "la Comisión".*

***La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales por parte de personas físicas o morales se realizará mediante concesión otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "la Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le competa***, de acuerdo con las reglas y condiciones que establece esta Ley, sus reglamentos, el título y las prórrogas que al efecto se emitan.

***La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales por dependencias y organismos descentralizados de la administración pública federal, estatal o municipal***, o el Distrito Federal y sus organismos descentralizados ***se realizará mediante concesión otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "la Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le competa***, de acuerdo con las reglas y condiciones que establece esta Ley y sus reglamentos. ***Cuando se trate de la prestación de los servicios de agua con carácter público urbano o doméstico, incluidos los procesos que estos servicios conllevan, la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, se realizará mediante asignación otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "la Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le competa, a los municipios, a los estados o al Distrito Federal***, en correspondencia con la Fracción VIII del Artículo 3 de la presente Ley. Los derechos amparados en las asignaciones no podrán ser objeto de transmisión.

*La asignación de agua a que se refiere el párrafo anterior se regirá por las mismas disposiciones que se aplican a las concesiones, salvo en la transmisión de derechos, y el asignatario se considerará concesionario para efectos de la presente Ley.*

*Las concesiones y asignaciones crearán derechos y obligaciones a favor de los beneficiarios en los términos de la presente Ley.*

*El Gobierno Federal podrá coordinarse con los gobiernos de los estados y del Distrito Federal, a través de convenios de colaboración administrativa y fiscal para la ejecución por parte de estos últimos, de determinados actos administrativos y fiscales relacionados con el presente Título, en los términos de lo que establece esta Ley, la Ley de Planeación, la Ley de Coordinación Fiscal y otras disposiciones aplicables, para contribuir a la descentralización de la administración del agua.*

*Cuando las disposiciones a partir del presente Título se refieran a la actuación de "la Comisión", en los casos que a ésta le corresponda conforme a lo dispuesto en la Fracción IX del Artículo 9 de la presente Ley, o del Organismo de Cuenca que corresponda, se entenderá que cada instancia actuará en su ámbito de competencia y conforme a sus facultades específicas, sin implicar concurrencia. En lo sucesivo, esta Ley se referirá a "la Autoridad del Agua", cuando el Organismo de Cuenca que corresponda actúe en su ámbito de competencia, o bien, "la Comisión" actúe en los casos dispuestos en la Fracción y Artículo antes referidos".*

9. Por su parte el artículo 81 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales señala que la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, superficiales o del subsuelo para centros de población o asentamientos humanos, se efectuará mediante asignación para uso público urbano que otorgue "La Comisión", en los términos del artículo 44 de la "Ley". Asimismo establece que "La Comisión" otorgará la asignación a los respectivos municipios o en su caso al Gobierno del Distrito Federal.

10. Que el artículo 82 del Reglamento del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales:

**"ARTICULO 82.-** "La Comisión" podrá otorgar:

**I. La asignación de agua** a organismos o entidades paraestatales o paramunicipales que administren los sistemas de agua potable y alcantarillado de los municipios, así como de las zonas conurbadas o intermunicipales;

**II. La concesión de agua** para servicio público urbano a ejidos, comunidades, organizaciones de colonos o usuarios que administren sistemas de agua potable y alcantarillado, y

**III. La concesión de agua para empresas que administren fraccionamientos.**

*El otorgamiento de las concesiones o asignaciones a que se refiere el presente artículo, se efectuará en caso de que el municipio no pueda prestar directamente el servicio o **cuando medie acuerdo favorable del mismo.***

*En caso de que conforme a la ley se concesionen por el municipio, total o parcialmente, los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, las asignaciones de agua que expida "La Comisión" se harán en todo caso a los municipios que tienen a su cargo la prestación de dicho servicio público.*

*Lo dispuesto en este artículo para los municipios se aplicará en lo conducente para el Distrito Federal".*

11. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Obras y Servicios Públicos mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

12. Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la **Comisión de Obras y Servicios Públicos** se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que

quede como ha sido plasmado en el presente instrumento y se someta a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Obras y Servicios Públicos con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 82 fracción III, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., **se emite aprobación a favor de "Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V., para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el Polígono identificado como "Fraccionamiento La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Carretera Federal 45 km 11+000, con superficie total de 407,258.282 m<sup>2</sup>, el cual estará encargado del abasto y suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de sus aguas residuales.**

**SEGUNDO.-** El presente Acuerdo queda condicionado a que **"Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V.**, o a quien le suceda o transmita los derechos derivados del Título de referido en el presente Acuerdo, suministre a la Comunidad del Romeral del Municipio de Corregidora el servicio de agua potable, por lo tanto una vez que la solicitante obtenga las autorizaciones y permisos de las autoridades administrativas correspondientes deberá coordinarse con el representante legal de la institución educativa mencionada, para determinar las acciones conducentes al abasto del servicio de agua potable, alcantarillado y disposición de sus aguas residuales".

**TERCERO.-** La aprobación emitida mediante el presente Acuerdo está sujeta a los usos y volúmenes que sean autorizados por las autoridades competentes en la materia en **favor de "Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V.**

**CUARTO.-** Para el caso que llegasen a efectuarse deslindes y/o alineamientos al inmueble objeto del presente acuerdo y que modificaran la superficie que ha quedado señalada en el Resolutivo Primero, la aprobación quedará subsistente

**QUINTO.-** En virtud de lo anterior **"Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V.**, deberá tramitar y obtener cuanto permiso, autorización, o licencia sea necesaria ante las autoridades administrativas competentes que en cada caso corresponda para la debida constitución del Organismo que se pretende.

**SEXTO.-** El presente Acuerdo no crea ninguna responsabilidad para el Municipio de Corregidora, Qro., frente a usuarios o terceros, sea de carácter fiscal, civil, laboral, administrativa o de cualquier otra naturaleza jurídica, por lo cual **"Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V.**, deberá:

1.- Emitirá favor de este Municipio el instrumento legal que la Dirección Jurídica y Consultiva le indique en el cual el solicitante asume dicha responsabilidad, obligándose a pagar los daños que por responsabilidad civil se generen a terceros con motivo de la operación de los servicios concesionados, liberando de cualquier responsabilidad al Municipio de Corregidora, Qro., y obligándose la primera a sacar a los últimos, en paz y a salvo de cualquier queja, denuncia, demanda y reclamación que pudiera surgir en el futuro con motivo de este hecho.

2.- Conforme al instrumento legal que le indique la Dirección Jurídica y Consultiva deberá obligarse a responder por todas aquellas reclamaciones o demandas que sus trabajadores presenten en su contra o contra este Municipio sea de manera conjunta o individual.

3.- Dar cumplimiento a las obligaciones y condicionantes que las Secretarías de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Desarrollo Sustentable, solicitan en cuanto al mantenimiento por única ocasión y la construcción de un cárcamo de demasías de la Planta Tratadora de la Comunidad del Romeral.

**SÉPTIMO.-** Ante el incumplimiento por parte de “**Desarrollos y Construcciones del Centro S.A. de C.V., a cualquiera de las obligaciones señaladas en el Resolutivo Segundo** se dará vista a la Comisión Nacional del Agua y/o a la Comisión Estatal de Aguas para que se determine lo conducente.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del promotor en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro., por una sola ocasión.

**SEGUNDO.-** Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días.

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

**CUARTO.-** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Secretaría de Tesorería y Finanzas y a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento de este Municipio, y al promotor o a su autorizado...”

**EL PUEBLITO CORREGIDORA, QRO., A 21 DE ABRIL DE 2015. 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 CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 21 (VEINTIÚN) DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2015 (DOS MIL QUINCE).-----**

**-----DOY FE-----**

**A T E N T A M E N T E**

**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**

**El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.,** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio 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 31 (treinta y uno) de marzo de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo que autoriza el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado en Paseo de La Zurita, Residencial Santa Fe, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 2,857.37 m<sup>2</sup>, y con clave catastral 060100117002003, propiedad de la empresa "Inmobiliaria Larroll", S.A. de C.V.,** 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 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 al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado en Paseo de La Zurita, Residencial Santa Fe, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 2,857.37m<sup>2</sup>, y con clave catastral 060100117002003, propiedad de la empresa "Inmobiliaria Larroll", S.A. de C.V.,** expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/010/2015, y

## CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.
2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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**.
3. En relación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **se entiende por Desarrollo Urbano al proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.

4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6° que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

5. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por 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, 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, 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.

6. Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, **el ejercicio del derecho de propiedad**, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, **se sujetará a** las provisiones, reservas, **usos y destinos que determinen las autoridades** competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

7. Que el artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, dentro de las fracciones que se transcriben a continuación, define que se entiende por Destino y por Uso de una Zona o un predio:

**IX. Destinos:** *los fines públicos* a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

**XIX. Usos:** *los fines particulares* a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

8. Como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., tiene competencia plena para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, mismos que se transcriben a continuación:

**Artículo 16.** Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones:

III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

**Artículo 326.** 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.

9. Que con fecha **10 de febrero de 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el Lic. **José Luis Lelo de Larrea Clouthier**, a través del cual solicita el incremento de densidad de población de 200 hab/ha(H2) a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha

(H6) para el predio identificado como Paseo de la Zurita 0, Col. Residencial Santa Fe, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 2,857.37m<sup>2</sup> y con clave catastral 060100117002003, propiedad de la empresa **Inmobiliaria Larroll, S.A. de C.V.**, para la construcción de 30 departamentos de 3 niveles en dos prototipos.

**10.** Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/175/2015**, de fecha **13 de febrero de 2015**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la Opinión Técnica para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio del presente asunto y pronunciarse al respecto.

**11.** En respuesta a lo anterior el **Ing. Omar Soria Arredondo**, Encargado del Despacho de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** de este Municipio emitió el oficio número **SDUOP/DDU/DPDU/0359/2015**, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. **DDU/DPDU/OT/018/2015**, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

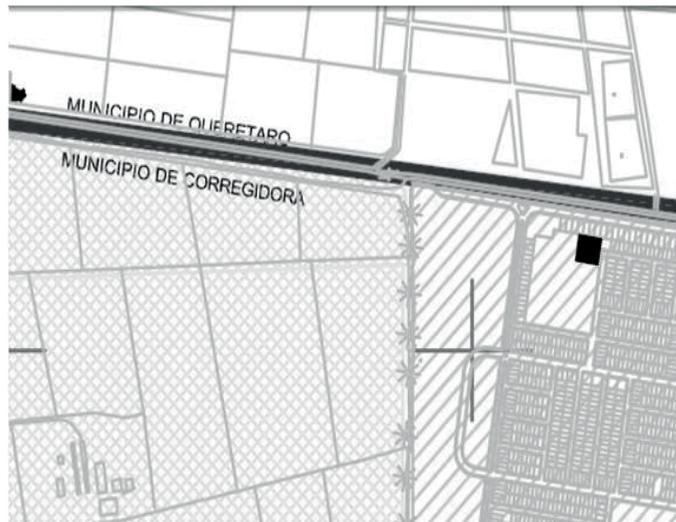
## OPINIÓN TÉCNICA:

**11.1.** El Lic. José Luis Lelo de Larrea Clouthier, Representante Legal de la empresa "Inmobiliaria Larroll S.A. de C.V." solicita el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 200 hab/ha (H2) a Habitacional con densidad de población de hasta 600 hab/ha (H6) para el predio ubicado en Paseo de La Zurita, Residencial Santa Fe, con superficie de 2,857.37 m<sup>2</sup> y con el fin de construir 30 departamentos.

## Localización del Predio

**11.2.** El predio se localiza en la zona norte de la delimitación administrativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito, y colinda al NORTE, SUR Y PONIENTE con propiedad privada y al ORIENTE con la esquina de la calle Paseo de Zurita y Paseo del Abejaruco. Cabe señalar que al norte del predio, aproximadamente a 50 metros, se encuentra la carretera Querétaro – Tlacote y el límite con el Municipio de Querétaro.





## Uso de Suelo Actual

- 11.3.** De conformidad con el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito**, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo el 8 de Diciembre de 2004, publicado en la Gaceta Municipal No.12 del 31 de Diciembre de 2004, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 63 del 25 de Noviembre de 2005, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 30 de Mayo de 2006, bajo la partida 52, libro único No. 2 de los Planes de Desarrollo Urbano, el predio en estudio se ubica en zona **Habitacional con densidad de población de hasta 200 hab/ha (H2)**.

## ANTECEDENTES

- 11.4.** Mediante Escritura Pública No. 6,201 de fecha **8 de octubre de 1991**, pasada ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Público adscrito al despacho de la Notaría No. 9 de la ciudad de Querétaro, se constituye la empresa **"Inmobiliaria Laroll" S. de R.L. de C.V.**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo la partida número 190 del Libro CVII de la Sección Comercio designándose como Administrador Único al C. José Luis Lelo de Larrea Alegría.
- 11.5.** Mediante Escritura Pública No. 6,428 de fecha **24 de septiembre de 1992**, ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Público adscrito a la notaría pública No. 9 de la ciudad de Querétaro, Qro. se protocoliza el Acta de Asamblea en donde establece que la denominación social de la sociedad mercantil "Inmobiliaria Laroll" S. de R.L. será **"Inmobiliaria Laroll" S.A. de C.V.**
- 11.6.** Mediante Escritura Pública No. 6,758 de fecha **30 de septiembre de 2004**, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, titular de la Notaría No. 35 de la ciudad de Querétaro, se celebra el Contrato de Compraventa entre Álvaro Campos Herrera como parte vendedora y la sociedad mercantil "Desarrollos Santa Fe" como parte compradora de los lotes 1 al 67 de la manzana 2, todos ellos ubicados en las etapas 1 y 2 del fraccionamiento denominado "San Juanico" localizado en la Carretera a Tlacote Km 3+100, en el Municipio de Corregidora, Qro.

- 11.7.** Mediante oficio DDU/1484/2009, expediente FP-36/09, de fecha **11 de agosto de 2009**, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora autoriza la **fusión de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 49, 64, 65, 66 y 67 de la manzana 2** pertenecientes al Fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro., dando como resultado una superficie total de **15,400.12 m<sup>2</sup>**. Cabe señalar que en el oficio antes señalado existió un error tipográfico, mencionando que los lotes objeto de la fusión pertenecían a la manzana 62, debiendo decir manzana 2, lo cual quedó subsanado mediante oficio SDUOP/2137/2009, de fecha 10 de noviembre de 2009, estipulando únicamente dicha corrección sin que las superficies y planos tuvieran modificación alguna.
- 11.8.** Mediante oficio DDU/1285/2009, expediente SP-123/09, de fecha **11 de agosto de 2009**, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora autoriza la **subdivisión del predio ubicado en los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 49, 64, 65, 66 y 67 de la manzana 2** con superficie de **15,400.12 m<sup>2</sup>** en el Fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro., de acuerdo a la autorización de fusión otorgada con el oficio DDU/1484/2009, expediente FP-36/09 de fecha 11 de agosto de 2009, quedando en cuatro fracciones como sigue: fracción primera de 5,512.00 m<sup>2</sup>, fracción segunda de 3,350.00 m<sup>2</sup>, fracción tercera de 3,000.00 m<sup>2</sup> y la **cuarta de 3,538.12 m<sup>2</sup>**. Dicha subdivisión queda condicionada a respetar el uso de suelo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito. Cabe señalar que en el oficio antes señalado existió un error tipográfico, mencionando que los lotes objeto de la subdivisión pertenecían a la manzana 62, debiendo decir manzana 2, lo cual quedó subsanado mediante oficio SDUOP/2136/2009, de fecha 10 de noviembre de 2009, estipulando únicamente dicha corrección sin que las superficies y planos tuvieran modificación alguna.
- 11.9.** Mediante Escritura Pública No. 24,327 de fecha **2 de octubre de 2011** ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la notaría pública No. 9 de la ciudad de Santiago de Querétaro, se hace constar que el C. José Luis Lelo de Larrea Alegría otorga poder general a favor del **C. José Luis Leo de Larrea Clouthier** para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio limitado.
- 11.10.** Mediante Escritura Pública No. 36,100 de fecha **19 de julio de 2012** ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público adscrito a la notaría pública No. 35 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la fusión DDU/1484/2009 de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 49, 64, 65, 66 y 67 de la manzana 2 pertenecientes al Fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro., que quedó con una superficie total de **15,400.12 m<sup>2</sup>**. Asimismo, en el mismo documento se hizo constar la subdivisión DDU/1484/2009 del polígono resultante de la fusión antes descrita, quedando dividido en cuatro fracciones como sigue: fracción primera de 5,512.00 m<sup>2</sup>, fracción segunda de 3,350.00 m<sup>2</sup>, fracción tercera de 3,000.00 m<sup>2</sup> y la **cuarta de 3,538.12 m<sup>2</sup>**.
- 11.11.** Mediante Escritura Pública No. 39,908 de fecha **25 de octubre de 2013**, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la notaría pública No. 35 de la ciudad de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte la sociedad mercantil denominada "Desarrollos Santa Fe" S.A. de C.V. como parte vendedora y la sociedad mercantil "Inmobiliaria Laroll" S.A. de C.V. como parte compradora, del predio correspondiente a la **fracción cuarta con superficie de 3,538.12 m<sup>2</sup>** resultante de la subdivisión del polígono de **15,400.12 m<sup>2</sup>** obtenido con la fusión de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 49, 64, 65, 66 y 67 de la manzana 2, etapa 1, del fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro.

- 11.12.** Mediante oficio DDU/DPDU/413/2014, expediente SP-33/14 de fecha **22 de mayo de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora autoriza la subdivisión del predio perteneciente a la **fracción cuarta con superficie de 3,538.12 m<sup>2</sup>** de la manzana 2 del Fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro., con, misma que quedó dividida en tres facciones, fracción primera (LOTE A) de 500.76 m<sup>2</sup>, fracción segunda (**LOTE B**) de **2,857.37 m<sup>2</sup>** y fracción tercera (LOTE C) de 180.00 m<sup>2</sup>. **Siendo el LOTE B el objeto de análisis de este documento.** Dicha subdivisión queda condicionada a respetar el uso de suelo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito.
- 11.13.** Mediante Escritura Pública No. 26,535 de fecha **4 de febrero de 2015**, ante la fe del Lic. Lorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la notaría pública No. 15 de la ciudad de Querétaro, se formaliza el plano, la autorización y demás documentos correspondientes a la subdivisión expedida mediante oficio DDU/DPDU/413/2014 de fecha 22 de mayo de 2014 por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, correspondiente a la **fracción cuarta con superficie de 3,538.12 m<sup>2</sup>** resultante la fusión de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 49, 64, 65, 66 y 67 de la manzana 2, etapa 1, del fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro., que quedó dividida en tres facciones, fracción primera (LOTE A) de 500.76 m<sup>2</sup>, **fracción segunda (LOTE B) de 2,857.37 m<sup>2</sup>** y fracción tercera (LOTE C) de 180.00 m<sup>2</sup>.
- 11.14.** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **10 de febrero de 2015**, el Lic. José Luis Lelo de Larrea Clouthier solicita un incremento de densidad de 200 hab/ha (H2) a 600 hab/ha (H6) para la **fracción segunda (LOTE B) con superficie de 2,857.37 m<sup>2</sup>** correspondiente a la fracción cuarta que a su vez resultó de la fusión de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 49, 64, 65, 66 y 67 de la manzana 2, etapa 1, del fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro., con el fin de construir vivienda vertical en 3 niveles para un total de 30 departamentos.
- 11.15.** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/175/2015, recibido en esta Secretaría el **16 de febrero de 2015**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica respecto a la autorización de incremento de densidad 200 hab/ha (H2) a 600 hab/ha (H6) para la **fracción segunda (LOTE B) con superficie de 2,857.37 m<sup>2</sup>** correspondiente a la fracción cuarta que a su vez resultó de la fusión de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 49, 64, 65, 66 y 67 de la manzana 2, etapa 1, del fraccionamiento Residencial Santa Fe (antes San Juanico), Municipio de Corregidora, Qro.

## ARGUMENTOS

- 11.16.** 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".
- 11.17.** Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, se realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo de la petición del Lic. José Luis Lelo de Larrea Clouthier:

**a) Compatibilidad de uso:** La zona donde se ubica el polígono ya cuenta con un uso urbano habitacional con densidad de población de hasta 200 hab/ha (H2) y pertenece al desarrollo habitacional Santa Fe. Cabe resaltar que en un radio de 1.00 Km no se observa ningún tipo de equipamiento urbano, tales como hospitales, escuelas, unidades deportivas, mercados, etc., encontrándose dicho equipamiento aproximadamente a 5 Km al sur del predio, en la zona centro de El Pueblito, por lo que al incrementar la densidad de población, no se garantizarían las condiciones mínimas de infraestructura y equipamiento necesarias para un desarrollo armónico de la zona y de su población. Del mismo modo, la zona donde se ubica el predio, fuera del fraccionamiento Santa Fe, se encuentra rodeado por zonas de Protección Agrícola de Riego (PAR) destinadas a agricultura de riego.

**b) Accesibilidad:** El acceso al predio es a través de la esquina que forman las calles Paseo de la Zurita y Paseo del Abejaruco, ambas con jerarquía local y con una sección aproximada de 8.00 m. A su vez, el Fraccionamiento Santa Fe cuenta con acceso a través de la Carretera Querétaro – Tlacote, no contando con otra vía de enlace a la zona consolidada del Municipio, lo cual, aunado a la ausencia de equipamiento urbano en la zona, provocaría que los futuros habitantes no cuenten con suficientes opciones de movilidad, aumentando la dependencia al vehículo motorizado, poniendo en riesgo la inclusión social, la vida comunitaria y el desarrollo sustentable de la zona.

**c) Riesgos:** Con base en el Atlas de Riesgo del Municipio de Corregidora, el predio no presenta susceptibilidad a riesgos de origen natural referentes a inundación y erosión del suelo, fallas geológicas, derrumbes, entre otros. Sin embargo, cabe señalar la presencia del Río Querétaro, aproximadamente a 80.00 m al norte del predio, en la colindancia con el Municipio de Querétaro. 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.

**d) Medio Ambiente:** De acuerdo al **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL)**, la parcela pertenece a la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 2 "Zona Urbana El Pueblito"**, misma que se clasificó dentro de la política de "Desarrollo Urbano". Dicha política está dirigida para los centros de población, los cuales son las áreas con usos urbanos, industriales o comerciales actuales y su proyección de crecimiento a futuro marcado por los instrumentos vigentes como los planes y programas de desarrollo urbano del municipio y el estado.

**12.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que integran la Opinión Técnica referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emite el siguiente:

## RESOLUTIVO

**12.1.** Se somete a consideración del H. Cabildo la autorización del Incremento de densidad, mismo que en caso de ser considerado viable, el uso de suelo a autorizar será un incremento de densidad de **Habitacional con densidad de población de hasta 200 hab/ha (H2)** a **Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4)**, y no de 600 hab/ha (H6) como se indica en la solicitud. **Lo**

**anterior para un máximo de 26 viviendas**, en virtud de que dicha densidad se considera la apropiada para la zona, dado el impacto al aforo vehicular y a que el acceso al predio es a través de una vialidad con jerarquía local.

**12.2.** 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 REQUISITOS Y CONDICIONANTES ADICIONALES que se establecen en el presente, 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.”

**13.** Visto el Resolutivo al que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio en su Opinión Técnica, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano firmantes consideran posible autorizar lo solicitado por lo que en caso de ser aprobado por el Ayuntamiento, el promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes **CONDICIONANTES** de manera previa a cualquier otra autorización o emisión de trámite, así como a las restricciones que en su momento le sean aplicadas:

#### **13.1. Condicionantes Generales**

**a)** 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**.

**b)** 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.

**c)** 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.

#### **13.2. Intensidad y Uso del suelo**

- a) El proyecto del desarrollo pretendido deberá revisarse de manera previa por la Secretaría de desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., con la finalidad de que le sean señaladas coeficientes tanto de ocupación de suelo como de utilización y alturas máximas de construcción.
- b) El desarrollo deberá respetar el alineamiento y las restricciones que en su momento sean indicados, respecto a las vialidades proyectadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente.
- c) Se deberá cumplir con un **área de absorción equivalente al 10% 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 libres de cualquier construcción, pavimento, adoquinado o volados que impidan la reabsorción adecuada del agua al subsuelo.
- d) 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.**
- e) Las áreas de donación **deberán estar concentradas a fin de dotar de los equipamientos carentes en la zona.** 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:

“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.”

### 13.3. Infraestructura, servicios y vialidad

- a) Se deberá presentar **proyecto de solución vial** para la entrada y salida del proyecto pretendido, toda vez que el acceso al predio es a través de la esquina conformada por las calles Paseo de la Zurita y Paseo del Abejaruco.
- 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 presentar un proyecto de infraestructura de alcantarillado y equipamiento necesario para la conducción de las aguas hasta la red municipal, avalado por la **Comisión Estatal de Aguas**.

**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)** Se deberá cumplir con **1 cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo para el uso exclusivo de estas**.

**f)** 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.

#### **13.4. 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 cubre suelos 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 2.00m de altura de tronco, hasta el inicio de la copa, evitando que ésta intervenga con la iluminación y especialmente con el flujo y la seguridad de los peatones.

**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.

**14.** De ser autorizado el Incremento de Densidad el promotor **deberá realizar el pago de derechos que corresponda de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015**, por lo cual deberá en su momento acudir a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio para que se le indique el monto total a pagar por dicho concepto. **El pago de derechos aquí referido deberá realizarse una de forma anterior a la publicación de la presente resolución en la Gaceta Municipal.**

**15.** Tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica y en cumplimiento al artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

**16.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., **autoriza el incremento de densidad a Habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado en Paseo de la Zurita, Residencial Santa Fe, Municipio de Corregidora, Qro. ,con una superficie de 2,857.37m<sup>2</sup>, y con clave catastral 060100117002003, propiedad de la empresa "Inmobiliaria Larroll", S.A. de C.V.**

**SEGUNDO.-** Previo a la emisión de cualquier otro trámite correspondiente al inmueble objeto del presente Acuerdo –entre ellos la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro–, el promovente, deberá cumplir con todas y cada una de **las obligaciones y/o condiciones** que se describen en el **Considerando Trece** de esta resolución.

**TERCERO.-** Conforme a lo indicado en el **Considerando Catorce** del presente Acuerdo, **el interesado deberá cubrir el pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015, en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal** por lo que deberá **proporcionar copia del recibo de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento** a fin de que dicha Dependencia pueda autorizar la publicación del Acuerdo en la Gaceta Municipal y solicitar lo propio ante el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**CUARTO.-** En adición a lo señalado en el Resolutivo inmediato anterior, el promotor queda obligado a proporcionar directamente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas copias de los recibos de pago de las contribuciones en comento.

**QUINTO.-** El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, 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 vigente y aplicable.

**SEXTO.-** Con base en el artículo 13 fracción VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que integre un expediente relativo al seguimiento del presente Acuerdo para los siguientes efectos: A) Para que se verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás aspectos fiscales que se generan

a su cargo con motivo de la aprobación del presente Acuerdo y, B) Se verifique el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor llevará a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.

**SÉPTIMO.-** Asimismo se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

## TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 fracción V de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015 **el interesado deberá realizar el pago de dicha publicación dentro del plazo de diez días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente resolución.

**TERCERO.-** Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá **entregar** ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, **copias simples** de las mismas dentro de un plazo de **15 días**.

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

**QUINTO.-** El promotor queda obligado a protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público, para lo cual se le concede un plazo de treinta días hábiles contados a partir de su notificación y una vez protocolizado, deberá ser inscrito a su costa ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado, debiendo finalmente remitir una copia certificada de dicha inscripción ante la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**SEXTO.-** 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 parte promovente".

**EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 31 DE MARZO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, 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 ÁNGELES, REGIDOR INTEGRANTE.** -----

**SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 31 (TREINTA Y UN) DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2015 (DOS MIL QUINCE**-----

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

**A T E N T A M E N T E**  
**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
**RÚBRICA**

**El que suscribe, Ciudadano, Licenciado José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.,** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio 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 4 (cuatro) de Diciembre de 2014 (dos mil catorce), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo que autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el Plano de Lotificación y Nomenclatura, así como la Venta y/o Asignación de Lotes para el Fraccionamiento Praderas del Bosque Primera Sección, ubicado en un Predio Rústico del Rancho Los Olvera, en el Municipio de Corregidora, con una superficie total de 52,179.692 m<sup>2</sup>, solicitada por la Asociación Civil denominada Unidad Popular Queretana, A.C.,** 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 y demás relativos y aplicables 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, al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el Plano de Lotificación y Nomenclatura, así como la Venta y/o Asignación de Lotes para el Fraccionamiento Praderas del Bosque Primera Sección, ubicado en un Predio Rústico del Rancho Los Olvera, en el Municipio de Corregidora, con una superficie total de 52,179.692 m<sup>2</sup>, solicitada por la Asociación Civil denominada Unidad Popular Queretana, A.C.,** cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/122/2014** y

## CONSIDERANDO

**1.** Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.

**2.** Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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**.

**3.** En correlación a lo anterior y de conformidad con la definición que se contiene dentro del artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.

**4.** Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6° que las atribuciones que en materia de **ordenamiento territorial** de los asentamientos humanos y de desarrollo

urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**5.** En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por 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, 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, **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.

**6.** Que con fecha **15 de Octubre de 2014** se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del C. Martín Mendoza Villa, Representante Legal de la Asociación Civil **Unidad Popular Queretana, A.C.**, para obtener la **Licencia de Ejecución de Obras** de Urbanización, autorización del **plano de lotificación y Nomenclatura** y así como autorización de la **Venta y/o asignación de lotes** del Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "**Praderas del Bosque Primera Sección**", ubicado en este Municipio de Corregidora, Qro.

**7.** Para atender la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/CAI/1070/2014**, de fecha 20 de octubre de 2014, **solicitó** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio y análisis del presente asunto y pronunciarse al respecto.

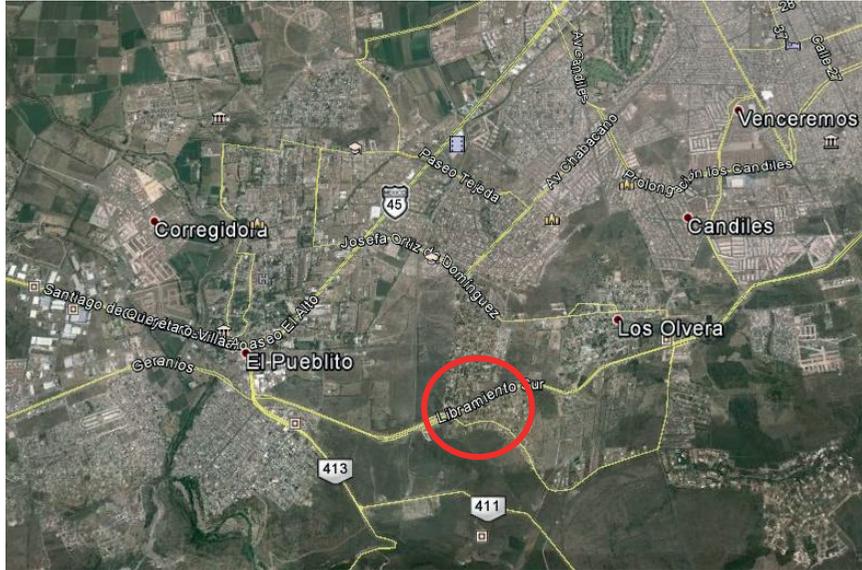
**8.** En respuesta a lo anterior la Arq. Russet Cantó Carmona, Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través del oficio **SDUOP/DDU/DACU/2850/2014**, de fecha **21 de noviembre de 2014**, remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica **DDU/DACU/OT/113/2014**, en la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

**DATOS DEL PREDIO:**

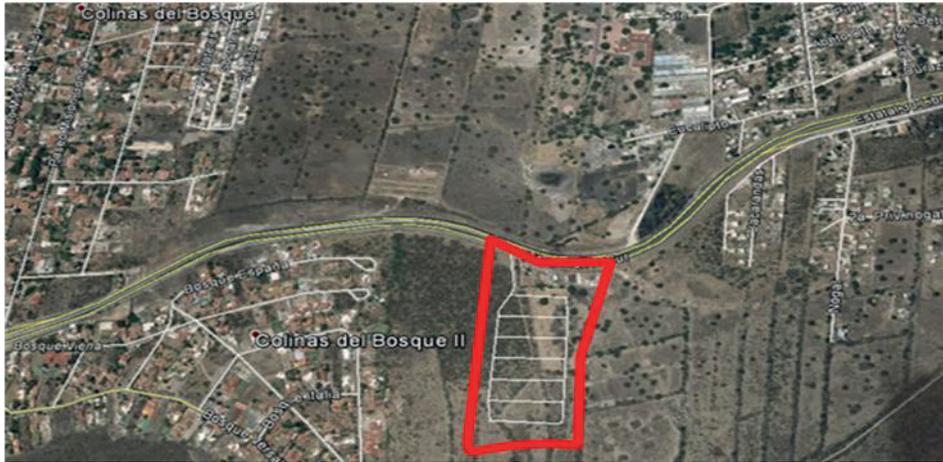
UBICACIÓN:	<b>Fusión de dos predios ubicados en el Libramiento Sur-Poniente Km 6+250, Rancho Los Olvera</b>
EJIDO:	<b>Los Olvera</b>
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 04 120 001 y 06 01 001 04 120 002
SUPERFICIE M <sup>2</sup> :	<b>52,117.284 m<sup>2</sup></b>

**UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:**

## GENERAL:



## PARTICULAR:



## ANTECEDENTES:

**8.1.** Mediante escrito de fecha **15 de Octubre de 2014**, el C. Martín Mendoza Villa en su carácter de Representante Legal de la Asociación Civil Unidad Popular Queretana, A.C., solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "**Praderas del Bosque 1**", ubicado en este Municipio de Corregidora, Qro.

**8.2.** Mediante **Escritura Pública No. 17,040** de fecha **26 de Abril de 2004**, pasada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 15 del Partido Judicial de Querétaro, comparecen los Señores Martín Mendoza Villa, Erik Villegas Pérez, Narcisca Pérez Montealegre, José Horlando Caballero Núñez y Ma. De Jesús Corona Valdéz, quienes formalizan la Asociación Civil denominada

“Unidad Popular Queretana”, A.C., manifestando en los Artículos Transitorios de dicho documento que se designa al C. Martín Mendoza Villa como Presidente de la Asociación; inscrita en el Registro Público de de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales No. 2730/1 de fecha 27 de Mayo de 2004.

**8.3.** Mediante **Escritura Pública No. 23,874** de fecha **26 de Agosto de 2009**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de éste Distrito Judicial, comparecen los Sres. Alfredo Olvera Olvera e Isidro Olvera de Jesús, este último contando en este acto con el consentimiento de su cónyuge la Sra. Ramona Olvera Olvera, a efecto de otorgar mandato general para pelitos, cobranzas y para administrar bienes especial en cuanto a su objeto a favor del Sr. Martín Mendoza Villa en su carácter de Presidente de la Asociación Civil denominada Unidad Popular Queretana, A.C. El presente mandato es especial y solo se podrá ejercitar respecto de los siguientes bienes inmuebles propiedad de los poderantes: **A) Predio rústico** ubicado en el Rancho los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., inmueble adquirido por el Sr. Alfredo Olvera Olvera por medio de la Escritura Pública No. 5,809 de fecha 28 de Diciembre de 1984, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la Partida 26, Libro 94-A, Tomo XXI, Sección primera. **B) Fracción de terreno de labor** que se encuentra ubicado en el Rancho Los Olvera de la Jurisdicción de El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., inmueble adquirido por el Sr. Isidro Olvera de Jesús por medio de Contrato Privado de compraventa defecha 16 de julio de 1960, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo el No. 620, expediente 16 de Contratos Privados de fecha 22 de Julio de 1960. Pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**8.4.** Mediante **Escritura Pública No. 28,678** de fecha **23 de Abril de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Resendiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 20 de ésta Demarcación Notarial, pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se hizo constar el Contrato de Compraventa celebrado entre el Sr. Alfredo Olvera Olvera como vendedor y la persona Moral “Unidad Popular Queretana”, A.C., como compradora respecto de un predio ubicado en el Rancho Los Olvera del Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 35,581.976 m<sup>2</sup>.

**8.5.** Mediante **Escritura Pública No. 26,233** de fecha **24 de Enero de 2011**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de éste Distrito Judicial, comparece el Sr. Agustín Olvera Olvera contando en este acto con el consentimiento de su cónyuge la Sra. María del Refugio Trujillo Barajas, a efecto de otorgar Mandato General para Pleitos, Cobranzas y para Administrar Bienes Especial en cuanto a su Objeto a favor del Sr. Martín Mendoza Villa en su carácter de Presidente de la Asociación Civil denominada Unidad Popular Queretana, A.C., el presente mandato es especial y solo se podrá ejercitar respecto de la fracción de terreno ubicada en el Rancho Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro. con una superficie de 42,856.08 m<sup>2</sup>. Pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**8.6.** Mediante **Escritura Pública No. 26,756** de fecha **23 de Mayo de 2011**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de éste Distrito Judicial, comparece el Sr. Agustín Olvera Olvera contando en este acto con el consentimiento de su cónyuge la Sra. María del Refugio Trujillo Barajas, a efecto de otorgar Mandato General para Pleitos, Cobranzas y para Administrar Bienes especial en cuan a su objeto a favor del Sr. Martín Mendoza Villa en su carácter de Presidente de la Asociación Civil denominada Unidad Popular Queretana, A.C., el presente mandato es especial y solo se podrá ejercitar respecto de la fracción de terreno ubicada en el Rancho Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro. con una

superficie de 46,450 m<sup>2</sup>; pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**8.7.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de Septiembre de 2009 se aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de Protección Ecológica, Protección Especial a Habitacional e incremento de densidad de 200 a 250 Hab/Ha., para **dos predios rústicos** ubicados en el Rancho "Los Olvera" en el Municipio de Corregidora, Qro.

**8.8.** Mediante Oficio **DU/US/09/751** expediente USM-344/09 de fecha **22 de Septiembre de 2009**, la Dirección de Desarrollo Urbano autorizó el Dictamen de Uso de Suelo, factible para ubicar un FRACCIONAMIENTO QUE CONSISTE EN 6 LOTES COMERCIALES, 24 LOTES MIXTOS Y 218 LOTES HABITACIONALES, en el Predio Rústico del Rancho Los Olvera del Municipio de Corregidora, con una superficie de 52,179.69 m<sup>2</sup> e identificado con las claves catastrales 06 01 001 04 120 001 y 06 01 028 65 446 114.

**8.9.** Mediante Oficio No.BOO.E.56.4.- No. 02699 de fecha 26 de septiembre de 2011, la Comisión Nacional del Agua señala que respecto al arroyo que cruza el predio en el que se desarrollará el Fraccionamiento Praderas del Bosque, que éste fue tapado en su cauce original por una longitud aproximada de 160.00 metros por la infraestructura construida en el predio, por lo que se eberá de implementar un drenaje pluvial que conduzca los escurrimientos del fraccionamiento hacia la infraestructura existente sin afectar a terceros.

**8.10.** Mediante el Oficio Núm. F.22.01.02/2068/11 de fecha 16 de Diciembre de 2011, la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales autoriza el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, para una superficie de 1.88505954 hectáreas, para ubicar el proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Praderas del Bosque.

**8.11.** Mediante Oficio No. **DDU/DPDU/852/2012**, Expediente FP-46/09 de fecha **31 de Octubre de 2012**, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la corrección de la Autorización de **Fusión de Predios** otorgada mediante el oficio No. DDU/1830/2009 de fecha 18 de Septiembre de 2009, con base a los Deslindes Catastrales con folio DT 2011107 de fecha 19 de junio de 2012 y el folio DT 2011108, como a continuación se indica:

SUPERFICIES	SUPERFICIES MODIFICADAS
SUPERFICIE PRIMERA	35,619.568 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE SEGUNDA	16,497.716 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL	52,117.284 M <sup>2</sup>

**8.12.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/2432/2014** de fecha **07 de Octubre de 2014**, ésta Secretaría autorizó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** correspondiente al Fraccionamiento que se pretende denominar "Praderas del Bosque 1", ubicado un predio Rústico del Rancho Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., e identificado con la clave catastral 06 01 001 04 120 001 y 06 01 028 65 446 114 con áreas de 35,681.976 m<sup>2</sup> y 52,179.692 m<sup>2</sup> para un total de 52,179.692 m<sup>2</sup>.

**8.13.** Las superficies que componen al Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "**Praderas del Bosque 1**" se desglosan de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	25,658.86	49.23
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	5,840.84	11.21

ÁREA DE DONACIÓN	4,556.10	8.74
ÁREA DE VIALIDADES	16,061.48	30.82
<b>TOTAL</b>	<b>52,117.28</b>	<b>100.00</b>

**8.14.** Con fecha **19 de Noviembre de 2014**, personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., realizó la visita de inspección a las obras de urbanización del Fraccionamiento, verificándose un avance del orden del 75.71% de las obras de urbanización.

**9.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que se contienen en la Opinión Técnica que ha quedado referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, arriba a la siguiente conclusión:

## **OPINIÓN TÉCNICA.**

**9.1.** "Una vez analizado lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 160, 162, 163, 164, 192, 193, 194, 195 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, esta Secretaría PONE A CONSIDERACIÓN la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización del Plano de Lotificación y Nomenclatura, así como de la Venta y/o Asignación de Lotes para el **Fraccionamiento Praderas del Bosque Primera Sección**, ubicado en un Predio Rústico del Rancho Los Olvera, en el Municipio de Corregidora, con una superficie total de 52,179.692 m<sup>2</sup>".

**10.** Una vez vista la conclusión a la que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio dentro de la Opinión Técnica referida con antelación, la Comisión de Desarrollo Urbano colige que en virtud de que dicha dependencia al no haber hecho pronunciamiento en sentido negativo, considera posible autorizar lo solicitado, ya que incluso señala que en caso de ser considerado Factible por el H. Cabildo Municipal, el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- 1.** La ejecución de las obras de urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, asimismo las obras de urbanización deberán apearse conforme al plano autorizado, cumpliendo con las características, especificaciones y recomendaciones generales del Diseño de Pavimento presentado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, avalado por "Laboratorio de Control para la Construcción" y elaborado por el Ing. Ernesto Huante Aparicio Ced. Prof.571281, sin embargo, por cuanto ve al diseño de pavimentos, específicamente el espesor de las vialidades no podrá ser menor a 5 cm.
- 2.** Las obras de urbanización deberán de ejecutarse de acuerdo al plano autorizado mediante Oficio No. **SUOP/DDU/DACU/2432/2014** de fecha 7 de Octubre de 2014 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.
- 3.** Deberá cubrir los **Derechos por Concepto de Supervisión de las Obras de Urbanización** así como los **Derechos por Licencia para Fraccionar**, 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, por lo cual deberá acudir a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., para fijar los montos a pagar correspondientes.
- 4.** Presentar copia de la Escritura mediante la cual se transmitió a Título gratuito la superficie en la que se ubica la sección de la vialidad por donde se da salida al desarrollo para incorporación al libramiento sur poniente.

**5.** Deberá depositar una **fianza que garantice la buena calidad, ejecución y conclusión al 100% de las obras de urbanización, misma que será por un monto de \$3'443,881.36 (tres millones cuatrocientos cuarenta y tres mil ochocientos ochenta y un pesos 36/100 M.N.)** y tendrá que mantenerse vigente en tanto las obras de urbanización del Fraccionamiento "Praderas del Bosque 1" no sean concluidas, debiendo renovarse junto con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del citado Fraccionamiento en el caso de que ésta llegara a su vencimiento y no podrá ser cancelada más que por autorización expresa y por escrito de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.

**6.** Dentro de un plazo de treinta días hábiles deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Corregidora, Qro., a través de Escritura Pública las áreas de donación correspondientes al Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Praderas del Bosque 1" que de conformidad al plano de Lotificación se desglosan de la siguiente manera:

ÁREAS DE DONACIÓN	
USO	SUPERFICIE (m2)
DONACIÓN	4,556.10
VIALIDADES	16,061.48
<b>TOTAL</b>	<b>20,617.58</b>

**7.** De conformidad al Artículo 153 del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente al 01 de Julio de 2012 y del Artículo Sexto Transitorio del actual Código, el Promotor deberá incluir en los contratos de compraventa o de promesa de venta de lotes, las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar, por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso de ellos.

**8.** De acuerdo a la inspección realizada al predio por parte del Personal Técnico adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., de fecha 19 de Noviembre de 2014, al fraccionamiento en análisis, para el cual solicita la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional para Venta de Lotes, se detectó un avance de obra aproximado del 75.71%, por lo que deberá de enterar ante la Secretaría de Finanzas la cantidad de \$1'938,631.36 (Un millón novecientos treinta y ocho mil seiscientos treinta y un pesos 36/100 M.N), de conformidad a lo señalado en el Artículo 23, Fracción IV, Numeral 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el Ejercicio Fiscal 2014, pudiendo aplicar en su defecto lo establecido en e. Artículo 48, Fracción III, Numeral 9 del mismo ordenamiento.

**9.** Por la ubicación del predio deberá presentar proyecto de autorización de los escurrimientos pluviales del fraccionamiento en análisis, así como sus obras de mitigación, avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA); así como proyecto de autorización emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes correspondiente al acceso al Fraccionamiento e incorporación al Libramiento Sur Poniente donde se indique las afectaciones, carriles de desaceleración, señalamientos y recomendaciones;

**10.** Obtener la autorización del proyecto de Áreas Verdes y Mobiliario Urbano por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, por lo que deberá coordinarse con dicha dependencia para definir oportunamente la infraestructura, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar y colocar por su cuenta.

**11.** En la Opinión Técnica se señala en lo que **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:

- **CIRCUITO DEL BOSQUE**
- **PRADERA DEL TRIGAL**
- **PRADERA DEL CARRIZAL**
- **PRADERA DEL MEZQUITAL**
- **PRADERA DEL CAÑABERAL**
- **PRADERA DEL MANGLAR**

Verificando que en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, que la nomenclatura de las vialidades propuestas, no se repiten en los Fraccionamientos de la zona, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 136, 141 y 356 relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro se considera FACTIBLE la autorización de la Nomenclatura propuesta para el Fraccionamiento.

Por lo que el promotor deberá de cubrir los derechos por Autorización de Nomenclatura 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.

**12.** Tomando como base el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

**13.** Que en observancia a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente, por lo cual, una vez vistas las constancias que obran en el expediente relativo, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto para quedar finalmente como ha sido plasmado en este instrumento, por lo cual determinaron llevar a cabo la aprobación de este proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano que suscriben el proyecto y en el ejercicio de las funciones que les confiere el artículo 46 y 48 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., disponen someter a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Este H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., **autoriza** a la Asociación Civil denominada **Unidad Popular Queretana, A.C.**, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el Plano de Lotificación y Nomenclatura, así como la Venta y/o Asignación de Lotes para el Fraccionamiento Praderas del Bosque Primera Sección**, ubicado en un Predio Rústico del Rancho Los Olvera, en el Municipio de Corregidora, con una superficie total de 52,179.692 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO.-** La Asociación Civil **Unidad Popular Queretana, A.C.**, **deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y/o obligaciones** establecidas dentro del Considerando **Décimo** de la presente resolución.

**TERCERO.-** La Asociación Civil denominada **Unidad Popular Queretana, A.C.**, deberá cubrir el pago de derechos correspondientes la Nomenclatura, lo cual será calculado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio.

**CUARTO.-**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.- Las áreas de transmisión gratuita objeto del presente Acuerdo serán consideradas de dominio público** con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, lo cual deberá quedar asentado en la Escritura Pública correspondiente. Asimismo se establece mediante el presente Acuerdo que el desarrollador deberá renunciar a reclamar cualquier indemnización por los terrenos cedidos para las calles que conformarán las vías públicas, por lo que se ordena que dicha circunstancia quede asentada en la Escritura Pública correspondiente.

**SEXTO.-** El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las **señales de tránsito** y las **placas necesarias con la nomenclatura de las calles**, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**SÉPTIMO.-** El presente Acuerdo **no autoriza la realización de obras de construcción alguna dentro de los lotes**, por lo tanto el promotor deberá obtener en su momento las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable.

**OCTAVO.-** El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de revocación, por lo cual, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y a la Secretaría de Tesorería y Finanzas ambas de este Municipio, para que dentro del ámbito de competencia administrativa que a cada una corresponda, den puntual seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al solicitante, debiendo informar al respecto a la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que el H. Ayuntamiento resuelva lo conducente.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del promotor por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación, así mismo deberá publicarlo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y hecho que sea, deberá protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público e inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y la protocolización ordenadas será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le notifique dicha autorización.

**SEGUNDO.-** Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días.

**TERCERO.-** La presente resolución entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

**CUARTO.-**El promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de seis meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

**QUINTO.-**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, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio y al promotor o a su autorizado. ...”

**EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 4 DE DICIEMBRE 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 4 (CUATRO) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2014 (DOS MIL CATORCE).-----**

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

**A T E N T A M E N T E**

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

**El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Miguel Angel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio 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 24(veinticuatro) de marzo de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento como vialidad pública para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 4,556.06 m<sup>2</sup>, asimismo autoriza su Nomenclatura y la Licencia para Ejecución de Obras para su Urbanización, solicitado por los CC. Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién**, 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 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; 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 por el que se autoriza el reconocimiento como vialidad pública para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 4,556.06 m<sup>2</sup>, asimismo autoriza su Nomenclatura y la Licencia para Ejecución de Obras para su Urbanización, solicitado por los CC. Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién**, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/127/2014 y

## CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.
2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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**.
3. En correlación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **se entiende por Desarrollo Urbano al proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.
4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6 que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación,

las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**5.** En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por 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, 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, 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.

**6.** Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, **el ejercicio del derecho de propiedad**, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, **se sujetará a** las provisiones, reservas, **usos y destinos que determinen las autoridades** competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

**7.** De manera particular y como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver lo relativo a la licencia para ejecución de obras de urbanización de conformidad con el siguiente artículo del Código Urbano del Estado de Querétaro:

*"Artículo 143. En la autorización de los diversos desarrollos inmobiliarios señalados en este Código, se deberá considerar lo siguiente:*

...

*V. Las VÍAS PÚBLICAS de acceso, de enlace y de integración del desarrollo inmobiliario con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser REALIZADAS por cuenta del DESARROLLADOR en cumplimiento a las condiciones que fije la autoridad federal, estatal o municipal según la jurisdicción de la vialidad, cuyas condicionantes deberán ser especificadas en la licencia para ejecución de obras de urbanización que expida la autoridad competente. Asimismo, deberán dejarse los disparos para la conectividad previendo el crecimiento urbano de la zona. ..."*

*"Artículo 147. Cuando en los desarrollos inmobiliarios **sea necesario generar una VIALIDAD en PROPIEDAD PRIVADA**, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador **deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto** para su autorización y **aceptación de la TRANSMISIÓN GRATUITA de la vialidad**, previo reconocimiento que se haga de las mismas."*

*"Artículo 152. Para los efectos de este Código, se entiende por **INFRAESTRUCTURA URBANA** las **REDES** por las que se **COMUNICAN personas** y bienes, entre las que se encuentran las viales, hidráulicas, sanitarias, pluviales; eléctricas y de voz y datos."*

*"Artículo 153. El desarrollador **deberá presentar para su aprobación, a la autoridad competente, los anteproyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y equipamiento urbano.***

*La autoridad podrá realizar observaciones al anteproyecto presentado, estando obligado el desarrollador a incorporarlas, para efecto de presentarlo nuevamente a la autoridad competente.*

*Una vez aprobado el anteproyecto, adquirirá el carácter de proyecto para todos los efectos legales. "*

**"Artículo 155. Las vialidades públicas son los elementos que conforman la red de transporte por la cual se desplazan de manera libre y autónoma las personas permitiendo el acceso a la vivienda, instalaciones, equipamiento y otros espacios construidos, así como el enlace e integración del desarrollo inmobiliario con la ciudad. ..."**

**"Artículo 192. La AUTORIZACIÓN de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, ESTABLECERÁ con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el DESGLOSE de las mismas, el pago de IMPUESTOS y DERECHOS, OBLIGACIONES y PLAZOS de vigencia, las DONACIONES a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las LIMITACIONES y RESTRICCIONES, así como aquellas CONDICIONANTES que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el REGISTRO PÚBLICO de la Propiedad y del Comercio, PREVIA PROTOCOLIZACIÓN ante NOTARIO Público."**

8. Que los artículos 350 y 356 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en materia de reconocimiento de vialidades y su nomenclatura establecen:

**"Artículo 350. El uso de vías públicas y demás bienes del dominio público o destinados a un servicio público, se regirá por las disposiciones contenidas en este Código, en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.**

**La determinación de vía pública oficial la realizarán los Municipios a través de los planos de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que formen parte integrante de la documentación técnica de los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano e instrumentos de planeación que, en su caso, se dicten."**

**"Artículo 356. Corresponde a los Municipios establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en el territorio de su competencia."**

9. Que con fecha 30 de octubre de 2014, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud de los CC. **Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién**, para obtener el reconocimiento como vialidad de la **fracción 1, Área 3B, la cual cuenta con una superficie de 4,556.06 M2**, ubicada en este Municipio de Corregidora, Qro.

10. Que mediante oficio número **SAY/DAC/CAI/1165/2014**, de fecha 6 de noviembre de 2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Opinión Técnica para el estudio del presente asunto.

11. Que mediante oficio número **SDUOP/DDU/DACU/0090/2015**, de fecha **20 de enero de 2015**, la Arq. Russet Cantó Carmona, Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, turnó a la Secretaría del Ayuntamiento la **Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/007/2015**, instrumento administrativo del cual se desprende lo siguiente:

## OPINIÓN TÉCNICA

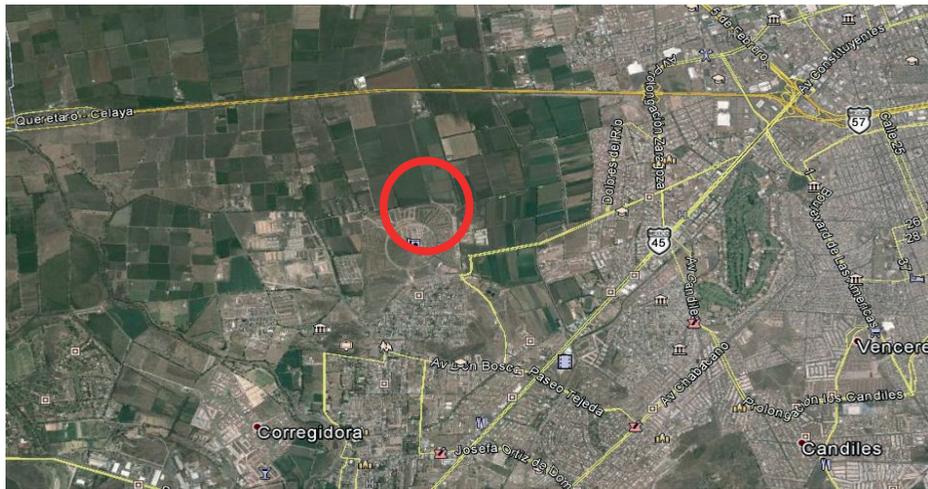
### DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	<b>Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas</b>
EJIDO:	<b>No Aplica</b>

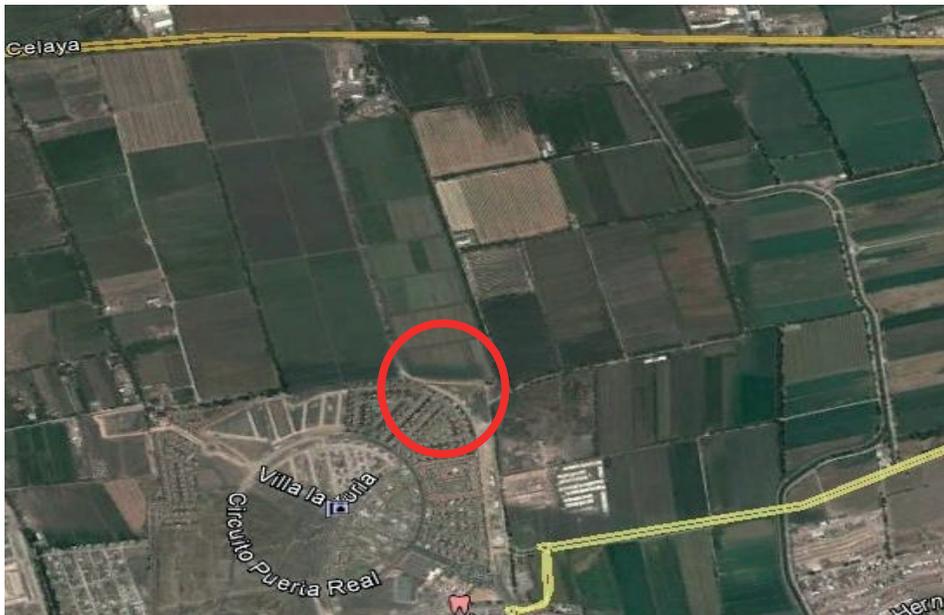
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 18 999 999
SUPERFICIE M <sup>2</sup> :	4,556.06 m <sup>2</sup>

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

### GENERAL:



### PARTICULAR:



## ANTECEDENTES:

- 11.1.** Mediante escrito de fecha **05 de Septiembre de 2014**, los Señores Lic. Juan Antonio Soto Septién y el Ing. Alejandro Soto Septién, en su carácter de Propietarios, le solicitan al Lic. José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento, la Autorización de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.2.** Mediante **Escritura Pública No. 13,123** de fecha **21 de Noviembre de 1967**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Franco, Notario Adscrito a la Notaría No. 7, de la que es Titular el sr. Lic. Alberto Fernández Riveroll, comparecen de un aparte, el Sr. Ing. Alfonso Soto Septién como representante del Sr. Alfonso Soto Estrada, y de la otra, los Sres. Lic. Juan Antonio Soto Septién, por su propio derecho, y formalizan la compraventa del predio rústico denominado "Vanegas", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., el cual tiene una superficie de 81-81-50 Ha., de la cual deben deducirse 2-00-00 Ha. ocupadas por el Derecho de Vía de la carretera corta Querétaro-Celaya; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo la partida No. 189 del Libro 77, Serie A de la Sección Primera, de fecha 20 de Febrero de 1968.
- 11.3.** Mediante oficio **No. DDU/DPDU/359/2014**, con No. de Expediente **SP-42/14** de fecha **05 de Mayo de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano autorizó la Subdivisión de un predio ubicado en la Fracción 1 área 3 del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con la clave catastral 06 01 001 18 999 999, con superficie de 633,297.44 m<sup>2</sup>, misma que fue dividida en 2 Fracciones, Fracción-1 Área 3A de 628,741.38 m<sup>2</sup> y Fracción-1 Área 3B de 4,556.06 m<sup>2</sup>, condicionada a respetar la restricción por alineamiento que en su momento la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a ésta Secretaría, así como a la Donación a favor del H. Ayuntamiento de Corregidora y reconocimiento Vialidad Pública de la Fracción-1 Área 3B de 4,556.06 m<sup>2</sup>, donde queda afectada en su totalidad por la vialidad en proyecto, en el mismo sentido deberá celebrar convenio de participación para las obras de urbanización y respetar el uso de suelo señalado para los predios de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito.
- 11.4.** Mediante **Escritura Pública No. 105,724** de fecha **04 de Agosto de 2014**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta demarcación notarial, comparecen: los Sres. Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién, se autorizó la subdivisión del predio de su propiedad, identificado como Fracción 1 Área 2 del predio Rústico Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios No. 00493349/0001, 00493350/0001, de fecha 01 de Septiembre de 2014.
- 11.5.** Mediante **Escritura Pública No. 105,725** de fecha **04 de Agosto de 2014**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta demarcación notarial, comparecen los Sres. Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién, se protocoliza la transmisión en calidad de **donación a título gratuito, que por declaración unilateral de voluntad efectúan a favor del Municipio de Corregidora, Qro., por concepto de vialidad, de la fracción 1 Área 3B, del predio rústico Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario No. 00493350/0002, de fecha 01 de Septiembre de 2014.
- 11.6.** Mediante oficio **No. SSPM/767/2014**, de fecha **17 de Octubre de 2014**, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de Corregidora, Qro., emitió el Visto Bueno de Proyecto para Alumbrado Público en Avenida Vanegas II, ubicado dentro del

Municipio antes mencionado, debiendo de dar cumplimiento a las condicionantes en el señaladas.

**12.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que se contienen en la Opinión Técnica que ha quedado referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emite el siguiente:

## RESOLUTIVO

**12.1.** 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 la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de la Nomenclatura para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 4,556.06 m<sup>2</sup>.

**13.** Una vez visto el Resolutivo al que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio dentro de la Opinión Técnica referida con antelación, la Comisión de Desarrollo Urbano estima posible autorizar lo solicitado por lo que en caso de ser considerado Factible por el H. Cabildo Municipal, el promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes:

## CONDICIONANTES:

**9.1.** 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.

**9.2.** El Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días la autorización del Proyecto de Señalética por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal de Corregidora, Qro.

**9.3.** 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:

<b>Presupuesto de Urbanización</b>	\$ 2'386,480.21
<b>1.88%</b> por derechos de supervisión	<u>                  x 1.88%</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 44,865.82</b>

(CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 82/100 M.N.)

**9.4.** Al momento de que el Desarrollador o Desarrolladores realicen la solicitud de cualquier trámite encaminado al aprovechamiento de las Fracciones de terreno que cuentan con frente a la vialidad materia del presente Acuerdo, deberán de cumplir con lo siguiente:

a. De conformidad al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Corregidora, Qro. a través de Escritura Pública el 10% de la superficie total de cada predio por concepto de donación.

b. Contar con un avance mínimo del 30% en las obras de urbanización e introducción de la infraestructura de la vialidad objeto del presente documento, mismo que deberá de ser ratificado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, debiendo en su momento, depositar ante dicha Dependencia la póliza de fianza que garantice la ejecución, conclusión y buena calidad de la obra.

c. Deberá de presentar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental por el total de las viviendas a desarrollar en las fracciones colindantes a la que se otorga la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

**9.5.** Los Señores Lic. Juan Antonio Soto Septién y el Ing. Alejandro Soto Septién, deberán presentar la siguiente documentación, misma que es inherente a la solicitud de la Autorización de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura para la fracción 1 Área 3B, del predio Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro.:

- a). Copia del Proyecto Autorizado por parte de la Comisión Estatal de Aguas respecto de las redes de instalación de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial.
- b). Copia del Proyecto Autorizado por parte de la Comisión Federal de Electricidad respecto de las redes de distribución de energía eléctrica en Alta, Media y/o Baja Tensión.
- c). Copia del oficio de Autorización del Estudio de Manifestación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para la realización de la vialidad objeto del presente documento.
- d). Copia del Dictamen de Factibilidad Vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal.

**14.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas verificó que en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, que la nomenclatura propuesta corresponde a la continuación de una vialidad existente, 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, se PONE A CONSIDERACIÓN la Autorización de la Nomenclatura como a continuación se indica:

NOMBRE
<b>AV. CAMINO A VANEGAS</b>

**15.** 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 2015, tendrá que pagar los siguientes derechos por concepto de autorización de nomenclatura como a continuación se indica:

CALLE	ML	COSTO
<b>AV. CAMINO A VANEGAS</b>	183.65	\$ 1,910.00
	<b>SUB TOTAL</b>	<b>\$ 1,910.00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,910.00</b>

(MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.)

**16.** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

**17.** Que en observancia a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que obran en el expediente relativo, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, los

integrantes de la Comisión en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto quedando como ha sido plasmado en este instrumento, y determinaron llevar a cabo la aprobación del proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano que suscriben el proyecto y en el ejercicio de las funciones que les confiere el artículo 46 y 48 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., disponen someter a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350 del Código Urbano del Estado de Querétaro reconoce como vía pública la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 4,556.06 m<sup>2</sup>, por lo tanto será considerada como bien de dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad.

**SEGUNDO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se autoriza la Nomenclatura para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 4,556.06 m<sup>2</sup>, conforme a los términos que se describen en el Considerando Catorce del presente Acuerdo.

**TERCERO.-** El promotor deberá realizar el pago de derechos por la Nomenclatura previstos en el Considerando Quince de este Acuerdo.

**CUARTO.-** Conforme al artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas..

**QUINTO.-** Los CC. Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién, quedan obligados a urbanizar las superficies objeto de donación, por lo cual se autoriza la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 4,556.06 m<sup>2</sup>.

**SEXTO.-** Los CC. Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién, deberán dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y/o obligaciones establecidas dentro del Considerando Trece de la presente resolución.

**SÉPTIMO.-** El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de su revocación.

**OCTAVO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 fracción VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que: a) verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro que se generan con motivo de la aprobación del presente Acuerdo; b) Dé seguimiento a todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador; y c) Integre un expediente de seguimiento del presente Acuerdo.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor lleva a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.

**NOVENO.-** En adición a lo anterior se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

## 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.-** Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 fracción V de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015 el interesado deberá realizar el pago de dicha publicación dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución.

**TERCERO.-** Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días.

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

**QUINTO.-** El promotor queda obligado a protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público, para lo cual se le concede un plazo de treinta días hábiles contados a partir de su notificación y una vez protocolizado, deberá ser inscrito a su costa ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado, debiendo finalmente remitir una copia certificada de dicha inscripción ante la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**SEXTO.-** 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 parte promovente..."

**EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 24 DE MARZO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, 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 ÁNGELES, REGIDOR INTEGRANTE. -----**

**SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 24 (VEINTICUATRO) DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2015 (DOS MIL QUINCE).-----**

**DOY FE -----  
A T E N T A M E N T E**

**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**

**El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio 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 31 (treinta y uno) de marzo de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó **el Acuerdo por el que se otorga la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª y 4ª Etapa, con una superficie de las etapas de 155,398.202 m², ubicada en una Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitada por Promotora Sadasi, S.A. de C.V. y Alttá Homes Centro Sur, S. de R.L. de C.V.**, 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 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, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del **Código Urbano para el Estado de Querétaro** abrogado en relación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; 5, 15, 18 y 25 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 por el que se otorga la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª y 4ª Etapa, con una superficie de las etapas de 155,398.202 m², ubicada en una Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitada por Promotora Sadasi, S.A. de C.V. y Alttá Homes Centro Sur, S. de R.L. de C.V.**, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/150/2014 y DAC/CAI/151/2014 y

## CONSIDERANDO

**1.** Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.

**2.** Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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**.

**3.** En correlación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **se entiende por Desarrollo Urbano al proceso de**

**planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.

4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6 que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

5. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por 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 y aplicables del **Código Urbano para el Estado de Querétaro** abrogado en relación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor, 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.

6. Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, **el ejercicio del derecho de propiedad**, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, **se sujetará a** las provisiones, reservas, **usos y destinos que determinen las autoridades** competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

7. Que el artículo 143 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establece las siguientes **etapas** en cuanto al proceso de un fraccionamiento se refiere:

**Artículo 143.** *El procedimiento deberá constar, cuando menos, de las siguientes etapas:*

*I.- Solicitud,*

*II. Licencia para ejecución de Obras de Urbanización.*

*III.- Ejecución de las Obras de Urbanización.*

*IV.- Autorización Definitiva.*

8. De manera particular y como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver la petición del promovente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **198** del Código Urbano para el Estado de Querétaro, ya que dicho numeral permite a los Ayuntamientos otorgar a los desarrolladores la **autorización provisional para venta de lotes**, bajo los términos y condiciones que el propio artículo señala.

9. Que con fecha **11 de diciembre de 2014** se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento **solicitudes** del Ing. Mario Basurto Islas, Apoderado Legal de Promotora SADASI S.A. de C.V., y Representante de la Empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V., para obtener la **Autorización Provisional para Venta de Lotes** de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento "**Paseos del Bosque**".

**10.** Para atender la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/CAI/008/2015**, de fecha 09 de enero de 2015, **solicitó** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio y análisis del presente asunto y pronunciarse sobre el particular.

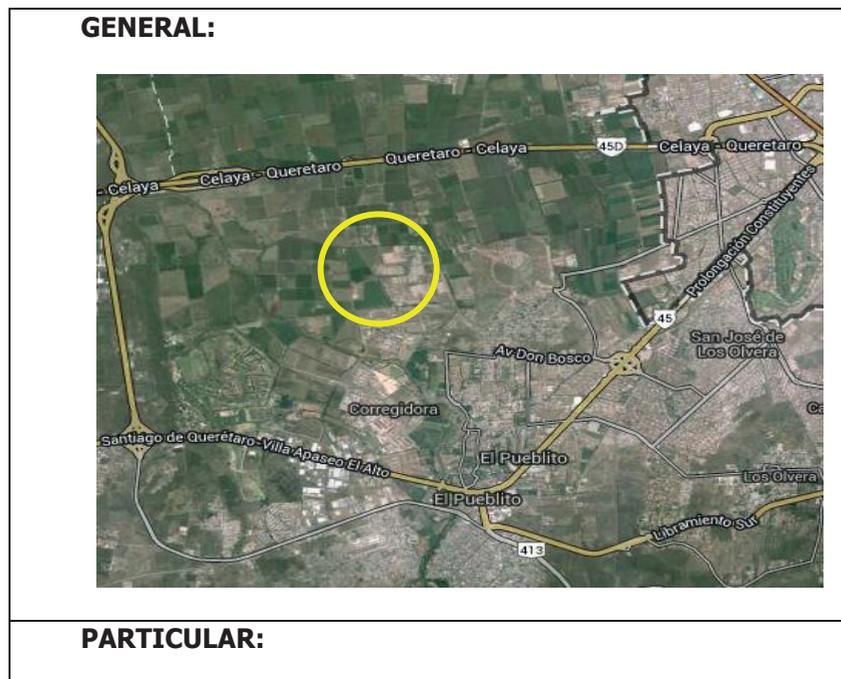
**11.** En respuesta a lo anterior el Ing. Omar Soria Arredondo, Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/0605/2015, de fecha **06 de Marzo del 2015** envía a la Secretaría del Ayuntamiento la **Opinión Técnica** No. **DDU/DACU/OT/029/2015**, instrumento administrativo dentro del cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

## OPINIÓN TÉCNICA:

### DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito.
EJIDO:	
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 02 080 999
SUPERFICIE M <sup>2</sup> :	586,720.502 m <sup>2</sup>

### UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:





## ANTECEDENTES:

- 11.1.** Mediante escrito de fecha **19 de Mayo de 2014**, dirigido al Lic. José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Mario Basurto Islas, en su carácter de Represente Legal de Promotora SADASI, S.A. de C.V., solicitó la **Autorización Provisional para Venta de Lotes** del Fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª y 4ª Etapa, superficie de las etapas 155,398.202 m<sup>2</sup>, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.2.** Mediante **Escritura Pública No. 67,978** de fecha **13 de Abril de 1994**, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría Pública No. 56 del Distrito Federal, D.F., se hizo constar la **constitución de la sociedad mercantil** denominada "Promotora SADASI", S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil No. 187307 con fecha del 29 de Agosto de 1994.
- 11.3.** Mediante **Escritura Pública No. 93,612** de fecha **22 de Agosto del 2003**, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, titular de la Notaría Pública No. 56 del Distrito Federal, se hizo constar la protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Promotora SADASI", S.A. de C.V., pendiente de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la localidad.
- 11.4.** Mediante **Escritura Pública No. 105,743** de fecha **23 de Marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría Pública No. 56 del Distrito Federal, D.F., se hizo constar el **Poder General Limitado**, que otorgó "Promotora SADASI", S.A. de C.V., representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Castillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto; pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la localidad.
- 11.5.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **29 de Septiembre de 2010**, se aprobó el **cambio de uso de suelo** de protección agrícola de riego a

habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea para el predio denominado "El Cerrito", con una superficie de 26-85-47.00 hectáreas.

- 11.6.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **29 de Septiembre de 2010**, se aprobó el **cambio de uso de suelo** de protección agrícola de riego a habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea para el predio denominado "El Cerrito", con una superficie de 32-02-60.00 hectáreas.
- 11.7.** Mediante **Escritura Pública No. 30,159** de fecha **23 de Noviembre del 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública No. 35 de ésta Demarcación, se hizo constar el **contrato de compraventa Ad-Corpus, en abonos y con reserva de dominio** que celebraron de una parte las señoras Alejandra Soto Pesquera y María Teresa Soto Pesquera, a quienes se les denominó "la parte vendedora" y de una segunda parte, la sociedad mercantil denominada "Promotora SADASI", S.A. de C.V., a quien se le denominó "la parte compradora", de la Fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formaron parte de la Hacienda "El Cerrito", la cual tiene una superficie de 23-14-10 has y una superficie de 3-71-37 has., pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- 11.8.** Mediante **Escritura Pública No. 30,160** de fecha **23 de Noviembre del 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación, se hizo constar el contrato de compraventa Ad-Corpus, en abonos y con reserva de dominio que celebraron de una parte de los señores Rodrigo Soto Pesquera y Alfonso Soto Pesquera, a quienes se les denominó "la parte vendedora" y de una segunda parte, la sociedad mercantil denominada "Promotora SADASI", S.A. de C.V., a quien se le denominó "la parte compradora", de la fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito", la cual tiene una superficie de 30-50-00 has y una superficie de 1-52-60 has., pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- 11.9.** Mediante Oficio No. **BOO.E.56.4** de fecha **02 de Agosto de 2011**, la Comisión Nacional del Agua **valida** los resultados arrojados en el Estudio Hidrológico presentado ante dicha dependencia, y le solicita la construcción de obras de regularización, recomendando diseñarlas con el valor del gasto a condición futura con el periodo de 50 años. Asimismo se le solicita el diseño y construcción de la línea de conducción y su conexión con un dren pluvial a cargo de las Autoridades Locales o una corriente nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua.
- 11.10.** Mediante **Escritura Pública No. 33,638** de fecha **03 de Octubre del 2011**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación, se hizo constar la protocolización del plano certificado con fecha 8 de septiembre del 2011, por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, con No. DT 2011027 el cual contiene el Deslinde Catastral del predio identificado como Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 320,571.696m<sup>2</sup>.
- 11.11.** Mediante **Escritura Pública No. 33,639** de fecha **03 de Octubre del 2011**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación, se hizo constar la protocolización del plano certificado con fecha 18 de abril del 2011, por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, con No. DT 2011001 el cual contiene el Deslinde Catastral del predio identificado como Fracción de terreno compuesta de dos Lotes de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 266,148.806m<sup>2</sup>.

- 11.12.** Mediante oficio **DDU/DPDU/1101/2011**, expediente **FP-55/11**, con fecha **05 de Diciembre de 2011**, la Dirección de Desarrollo Urbano, **Autoriza la Fusión de Predios**, ubicados en Fracciones de terreno que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficies de 266,148.806 m<sup>2</sup> y 320,571.696 m<sup>2</sup>, **formando una superficie total de 586,720.502 m<sup>2</sup>**.
- 11.13.** Mediante **Escritura Pública No. 34,439** de fecha **22 de Diciembre de 2011**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, se hizo constar la **Cancelación de Reserva de Dominio**, que otorgaron las señoras Alejandra Soto Pesquera y María Teresa Soto Pesquera a favor de la sociedad mercantil denominada "Promotora SADASI", S.A. de C.V., respecto del predio identificado como Fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 266,148.806m<sup>2</sup>; pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- 11.14.** Mediante **Escritura Pública No. 34,443** de fecha **22 de Diciembre de 2011**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, se hizo constar la **Cancelación de Reserva de Dominio**, que otorgaron los señores Rodrigo Soto Pesquera y Alfonso Soto Pesquera a favor de la sociedad mercantil denominada "Promotora SADASI", S.A. de C.V., respecto del predio identificado como Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 320,571.696m<sup>2</sup>; pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- 11.15.** Mediante **Escritura Pública No. 34,819** de fecha **03 de Febrero de 2012**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, se hizo constar la **Fusión de Predios que resulta de la Protocolización del Oficio y Plano** identificados con el número de Folio DDU/DPDU/1101/2011, autorizados con fecha 05 de Diciembre de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Sustentable [sic.] a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, que se otorgó a solicitud de la sociedad mercantil denominada "Promotora SADASI", S.A. de C.V., representada por su Apoderado Legal el Ing. Mario Basurto Islas; pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- 11.16.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DPDU/801/2012** de fecha **08 de Marzo del 2012**, se emitió el **Dictamen de Uso de Suelo**, factible para un Fraccionamiento consistente en un máximo de 3521 viviendas unifamiliares, ubicado en la fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formaron parte de la hacienda "El Cerrito", con una superficie de 586,720.50m<sup>2</sup>.
- 11.17.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/1131/2012** de fecha **03 de Abril del 2012**, se emitió el **Visto Bueno de Proyecto de Lotificación** para Un Fraccionamiento consistente en un máximo de 3521 viviendas unifamiliares, ubicado en la fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formaron parte de la hacienda "El Cerrito", con una superficie de 586,720.50m<sup>2</sup>, denominado "Paseos del Bosque".
- 11.18.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **27 de Junio de 2012**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la causahabencia

respecto del predio denominado "El Cerrito", ubicado en este Municipio con una superficie total de 586,720.502m<sup>2</sup>.

- 11.19.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **16 de Agosto de 2012**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Primera Etapa y Autorización de Nomenclatura** para el Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos Lotes que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 586,720.502 m<sup>2</sup>.
- 11.20.** Mediante Oficio No. **SSPM/759/2012** de fecha **26 de Septiembre de 2012**, la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Corregidora, Qro., **otorgó el Visto Bueno** para el Alumbrado Público, Equipamiento, Mobiliario Urbano, Parques y Jardines incluyendo sistema de riego, Proyecto de Pavimentos y Banquetas para el Fraccionamiento Paseos del Bosque II ubicado en éste Municipio.
- 11.21.** Mediante **Escritura Pública No. 36,971** de fecha **29 de Octubre de 2012**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, hizo constar la formalización de la **Donación a Título Gratuito**, que otorgó la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi", S.A. de C.V., a favor del Municipio de Corregidora, Qro., pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- 11.22.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **11 de Marzo de 2013**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la 2a Etapa del Fraccionamiento "Paseos del Bosque"**, ubicado en una Fracción de terreno que formó parte de la Hacienda El Cerrito, con una superficie total de 586,720.502 m<sup>2</sup>, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.23.** Para dar cumplimiento a lo señalado en el **Acuerdo Segundo**, por cuanto ve al Considerando 6, Numeral 6.7 del **Acuerdo de Cabildo** de fecha **11 de Marzo de 2013**, el promotor exhibe copia de la siguiente documentación:
- Recibo de Pago No. **E-890939** de fecha **03 de Abril de 2013**, emitido por la **Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro.**, amparando la cantidad de **\$262,888.00** (Doscientos sesenta y dos mil ochocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por concepto de Supervisión de las Obras de Urbanización.
- 11.24.** Mediante **Escritura Pública No. 38,966** de fecha **11 de Junio de 2013**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, hizo constar la **Protocolización del Acuerdo de Cabildo** de fecha 11 de Marzo de 2013, que autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Segunda Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Bosque", pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- 11.25.** Mediante Oficio No. **VE/0777/2013** de fecha **08 de Abril 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 **1,300 viviendas**, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de

terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.

- 11.26.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/2451/2013** de fecha **27 de Agosto de 2013**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., le indicó al promovente que la 2a Etapa del Fraccionamiento en cuestión, presenta un **avance de las Obras de Urbanización del 32.14%**, debiendo de depositar una **fianza que garantice la buena calidad, ejecución y conclusión al 100% de las obras de urbanización por un monto de \$13'720,630.95 (TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS 95/100 M.N.)**, y que tendrá que mantenerse vigente en tanto las obras de urbanización de la 2a Etapa del Fraccionamiento "Paseos del Bosque" no sean concluidas, debiendo renovarse junto con la Licencia de Urbanización de la 2a Etapa del citado Fraccionamiento en el caso de que esta llegara a su vencimiento y no podrá ser cancelada más que por autorización expresa y por escrito de esta Secretaría.
- 11.27.** Mediante Oficio No. **VE/2745/2013** de fecha **30 de Octubre de 2013**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **ratificación de la factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **1,300 viviendas**, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.28.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **31 de Octubre de 2013**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo de **Autorización Provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Popular denominado "Paseos del Bosque", 2ª Etapa**, ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, con superficie de 212,056.293 m<sup>2</sup>.
- 11.29.** Para dar cumplimiento a lo señalado en el **Resolutivo Cuarto**, por cuanto ve al Considerando 7 inciso a), b), c), d) del **Acuerdo de Cabildo** de fecha **31 de Octubre de 2013**, el promotor exhibe copia de la siguiente documentación:
- Presenta copia de la Póliza de la Fianza emitida por la Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., con No. 1001-08327-2 por un importe de \$13'720,630.95 (Trece millones setecientos veinte mil seiscientos treinta pesos 95/100 M.N.) para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/3323/2013 de fecha 19 de Noviembre, según lo establecido en el Artículo 154 del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el 1º de Julio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código.
  - Recibo de Pago No. **G-13190** de fecha **19 de Noviembre de 2013**, emitido por la **Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro.**, amparando la cantidad de **\$551,653.00** (Quinientos cincuenta y un mil seiscientos cincuenta y tres pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Licencia para Fraccionar de conformidad a lo establecido en el artículo 23 fracción VI numeral 8 de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro.
  - Recibo de Pago No. **G-13195** de fecha **19 de Noviembre de 2013**, emitido por la **Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro.**, amparando la cantidad de **\$827,480.00** (Ochocientos veintisiete mil cuatrocientos ochenta pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Superficie

Vendible de conformidad a lo establecido en el artículo 15 de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro.

- 11.30.** Presenta copia del Convenio No. **SAY/DJ/195/2012** de fecha **15 de Febrero de 2013**, del **Acta de Entrega-Recepción Física de los Trabajos de Alumbrado Público** en Av. El Jacal 3ª Etapa, El Pueblito, Corregidora, Qro., donde intervino por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el Ing. Pedro Carrasco Trejo; Arq. Francisco Villas Solís, Director de Ejecución de Obra; un representante del Órgano Interno de Control y un representante de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mientras que por el Desarrollador Alta Homes Centro Sur, S. de R.L. de C.V. el C. Mario Basurto Islas como apoderado Legal.
- 11.31.** Mediante Oficio No. **VE/0743/2014** de fecha **21 de Abril de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **ratificación de la factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **1,300 viviendas**, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.32.** Mediante Oficio No. **VE/0744/2014** de fecha **21 de Abril de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **ratificación de la factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **1,300 viviendas**, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.33.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **26 de Septiembre de 2014**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo de **Autorización la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Habitacional Popular denominado "Paseos del Bosque", en su 3ª Etapa**, ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, con superficie de 117,579.688 m<sup>2</sup>.
- 11.34.** Para dar cumplimiento a lo señalado en el **Resolutivo Segundo**, por cuanto ve al Considerando 7.5, 7.6 y 7.7 inciso 1) del **Acuerdo de Cabildo** de fecha **26 de Septiembre de 2014**, el promotor exhibe copia de la siguiente documentación:
- Recibo de Pago No. **G-147491** de fecha **03 de Octubre de 2014**, emitido por la **Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro.**, amparando la cantidad de **\$248,895.00** (Doscientos cuarenta y ocho mil ochocientos noventa y cinco pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de conformidad a lo establecido en el artículo 113 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
  - Recibo de Pago No. **G-147491** de fecha **03 de Octubre de 2014**, emitido por la **Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro.**, amparando la cantidad de **\$187,957.00** (Ciento ochenta y siete mil novecientos cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Licencia para Fraccionar de conformidad a lo establecido en el artículo 23 fracción VI numeral 8 de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro.
  - Recibo de Pago No. **G-147492** de fecha **03 de Octubre de 2014**, emitido por la **Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro.**, amparando la cantidad de **\$213,105.00** (Doscientos trece mil ciento cinco pesos 00/100

M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Licencia para Fraccionar de conformidad a lo establecido en el artículo 23 fracción VI numeral 8 de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro.

○ Presenta copia de la publicación en la Gaceta Municipal y el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de Septiembre de 2014, donde el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización para el Fraccionamiento de tipo Habitacional Popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª Etapa, con una superficie de 117,579.688 m<sup>2</sup>, ubicado en una Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.

**11.35.** Mediante Oficio No. **VE/1890/2014** de fecha **22 de Octubre de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **ratificación de la factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **1,300 viviendas**, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.

**11.36.** Mediante Oficio No. **VE/1891/2014** de fecha **22 de Octubre de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **ratificación de la factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **1,300 viviendas**, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.

**11.37.** Mediante **Escritura Pública No. 42,743** de fecha **18 de Diciembre de 2014**, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, hizo constar la **Protocolización del Acuerdo de Cabildo** de fecha 26 de Septiembre de 2014, emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., que contiene la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización para la tercer etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Bosque", ubicado en fracción de terreno compuesta por dos lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi", S.A. de C.V., con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada "Altta Homes, Centro Sur", S. de R.L. de C.V., ambas representadas por su apoderado legal el Sr. Ing. Mario Basurto Islas; inscrita bajo el Folio Inmobiliario 00449104/0005 de fecha 10 de febrero de 2015 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.

**11.38.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/0269/2015** de fecha **10 de Febrero de 2015**, esta Secretaría emitió el Avance de Obra en la Etapa 3 del Fraccionamiento en estudio, con un desarrollo del 47.14%, por lo que deberá de otorgar a favor del Municipio de Corregidora, Qro., en un plazo no mayor a 30 días naturales, la fianza que garantice la ejecución, conclusión al 100% y la buena calidad de las obras de urbanización, misma que será por un monto de \$9'097,637.89 (Nueve millones noventa y siete mil seiscientos treinta y siete pesos 89/100 M.N.), y tendrá que mantenerse vigente por un lapso de 2 años contados a partir de la notificación del presente, hasta en tanto las obras de urbanización del Fraccionamiento "Paseos del Bosque", Etapa 3 no sean concluidas, debiendo renovarse junto con la Licencia de Urbanización del citado Fraccionamiento en el caso de que ésta llegara a su vencimiento y no podrá ser cancelada más que por autorización expresa y por escrito de ésta Secretaría.

**11.39.** El Desarrollador presenta copia de la **Póliza de la Fianza** emitida por la Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., con No. 1001-19777-5 por un importe de \$9'097,637.89 (Nueve millones noventa y siete mil seiscientos treinta y siete pesos 89/100 M.N.) para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/0269/2015 de fecha 10 de Febrero de 2015, según lo establecido en el Artículo 154 del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el 1º de Julio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código.

**12.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que integran la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de este Municipio, dicha dependencia emite el siguiente:

### RESOLUTIVO.

12.1 "Se pone a consideración del H. Ayuntamiento la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª y 4ª Etapa, con una superficie de las etapas de 155,398.202 m<sup>2</sup>, ubicada en una Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro."

**13.** Una vez vista la conclusión a la que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio en su Opinión Técnica, la Comisión de Desarrollo Urbano deberá dar cumplimiento a las siguientes:

### CONDICIONANTES

**13.1.** De conformidad a lo establecido en la Ley de Ingresos Municipal para el ejercicio fiscal 2015, en su artículo 15 deberá cubrir el pago respecto del Impuesto por Superficie Vendible la siguiente cantidad, en un plazo no mayor a 15 días siguientes a su autorización.

Impuestos por Superficie Vendible Etapa 3	\$ 419,076.67
<b>Total</b>	<b>\$ 419,076.67</b>
	(Cuatrocientos diecinueve mil setenta y seis pesos 67/100 M.N.)
Impuestos por Superficie Vendible Etapa 4	\$ 226,911.08
<b>Total</b>	<b>\$ 226,911.08</b>
	(Doscientos veinte seis mil novecientos once pesos 08/100 M.N.)

**13.2.** De conformidad al artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el Promotor deberá incluir en los contratos de compraventa o de promesa de venta de lotes, las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar, por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso de ellos.

**14.** Tomando como base el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio y para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

**15.** Que en observancia a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que obran en el expediente relativo, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y

discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento, por lo cual determinaron llevar a cabo la aprobación de este proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano que suscriben el proyecto y en el ejercicio de las funciones que les confiere el artículo 46 y 48 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., disponen someter a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Este H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver el presente asunto., por lo tanto y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 154 para Código Urbano para el Estado de Querétaro, otorga la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª y 4ª Etapa, con una superficie de las etapas de 155,398.202 m<sup>2</sup>, ubicada en una Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitada por Promotora Sadasi, S.A. de C.V. y Alta Homes Centro Sur, S. de R.L. de C.V.

**SEGUNDO.-** La empresa "**Promotora Sadasi**", S.A. de C.V., así como **Alta Homes Centro Sur**, S. de R.L. deberán de dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones establecidas en el Considerando **Trece** del presente Acuerdo.

**TERCERO.-** El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de revocación de las autorizaciones concedidas.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que: a) verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro que se generan con motivo de la aprobación del presente Acuerdo; b) Dé seguimiento a todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador; y c) Integre un expediente de seguimiento del presente Acuerdo.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor lleva a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.

**QUINTO.-** En adición a lo anterior se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 156 para Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor deberá publicar a su costa el presente Acuerdo por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con un intervalo de 05 días naturales, sin contar en ellos los de la publicación, así mismo deberá publicarlo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y hecho que sea, deberá protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público e inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y la protocolización ordenadas será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le notifique dicha autorización.

**SEGUNDO.-** Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días.

**TERCERO.-** La presente resolución entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

**CUARTO.-**El promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de seis meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

**QUINTO.-**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, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio y al promotor o a su autorizado..."

**EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 31 DE MARZO DE 2015. ATENTAMENTE.  
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ,  
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 ÁNGELES, REGIDOR INTEGRANTE. -----**

**SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA  
LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 31(TREINTA Y UNO) DÍAS DEL  
MES DE MARZO DE 2015 (DOS MIL QUINCE).-----**

**DOY FE -----**

**A T E N T A M E N T E**

**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**

**El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio 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 abril de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego (PAR) a Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3), para las Parcelas 35 y 51A ambas Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 12-32-98.95 Has, y con claves catastrales 06 01 001 6541 0118 y 06 01 001 6541 0148, solicitado por "Comercial Oder", S.A. de C.V.**, 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 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 al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego (PAR) a Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3), para las Parcelas 35 y 51A ambas Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 12-32-98.95 Has, y con claves catastrales 06 01 001 6541 0118 y 06 01 001 6541 0148, solicitado por "Comercial Oder", S.A. de C.V.**, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/022/2015, y

## CONSIDERANDO

**1.-**Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.

**2.-**Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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**.

**3.-**En correlación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **se entiende por Desarrollo Urbano a l proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.

**4.-**Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6º que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de

los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**5.-**En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por 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, 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, 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.

**6.-**Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, **el ejercicio del derecho de propiedad**, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, **se sujetará a** las provisiones, reservas, **usos y destinos que determinen las autoridades** competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

**7.-**Que el artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, dentro de las fracciones que se transcriben a continuación, define que se entiende por Destino y por Uso de una Zona o un predio:

**IX. Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

**XIX. Usos:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

**8.-**De manera específica y como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, mismos que se transcriben a continuación:

**Artículo 16.** Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones:

III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

**Artículo 326.** 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.

**9.-**Que con fecha **06 de marzo de 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el **Lic. Carlos Sponda Morales**, Representante Legal de Comercial Oder S.A. de C.V., a través del cual solicita el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego (PAR), a Habitacional, Comercial y de Servicios, con una densidad de población de 300 habitantes por hectárea (H3), para las Parcelas 35 y 51A ambas Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.

**10.-** Que para atender la petición antes referida, la Secretaría del Ayuntamiento emitió el oficio **SAY/DAC/CAI/335/2015**, de fecha **1 Ode marzo de 2015**, para solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la Opinión Técnica correspondiente para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera avocarse al estudio y análisis del presente asunto.

**11.-** Que en fecha **27 de marzo de 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número **SDUOP/DDU/DPDU/0801/2015**, signado por el **Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** de este Municipio mediante el cual remite la Opinión Técnica No. **DDU/DPDU/OT/035/2015**, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

## OPINIÓN TÉCNICA

**11.1.** El Lic. Carlos Esponda Morales, Representante Legal de la empresa "Comercial Oder" S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego (PAR) a Habitacional, Comercial y de Servicios con densidad de población de 300 hab/ha (H3) (sic) para la Parcela 35 y la Parcela y 51A ambas Z-1 P3/6 en el Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 8-43-12.54 has y 3-89-86.41 has respectivamente. Lo anterior para desarrollar un proyecto habitacional con 247 viviendas.

## Localización del Predio

**11.2.** Los predios se localizan en la zona norte de la delimitación administrativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito. La Parcela 35 colinda al NORTE con la Carretera Cuota Querétaro – Celaya y posteriormente con el desarrollo habitacional Santa Fe, al SUR colinda con la Parcela 51A y al ORIENTE y PONIENTE colinda con propiedad privada. Por su parte, la Parcela 51A colinda al norte con la Parcela 35 y al SUR, ORIENTE y PONIENTE con propiedad privada.





## Uso de Suelo Actual

**11.3.** De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo el 8 de Diciembre de 2004, publicado en la Gaceta Municipal No.12 del 31 de Diciembre de 2004, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 63 del 25 de Noviembre de 2005, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 30 de Mayo de 2006, bajo la partida 52, libro único No. 2 de los Planes de Desarrollo Urbano, los predios en estudio se ubican en zona de **Protección Agrícola de Riego (PAR)**.

## **ANTECEDENTES**

**11.4.** Mediante Escritura Pública No. 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989, ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público No. 10 del Distrito de Tlanepantla, Méx., se hace constar la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" S.A. de C.V., que formalizan los CC. Javier Castelán Cabrera, José Abel Ortiz de Rosas Gómez, Víctor Manuel de Antuniano Sandoval, Leopoldo Bernal Dávila y Román Carlos Andrade Leven.

**11.5.** Mediante Escritura Pública No. 105,253 de fecha 26 de mayo de 2014, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública No. 8 de la Ciudad de Querétaro, se formaliza el contrato de compraventa con reserva de dominio entre la empresa "Desarrollos y Desarrollos" S.A. de C.V., como parte vendedora y la empresa "Comercial Oder" S.A. de C.V. de la Parcela 35 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie total de 8-43-12.54 has.

**11.6.** Mediante Escritura Pública No. 32,661, de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 22 de la ciudad de Querétaro, la empresa "Comercial Oder" S.A. de C.V., se formaliza poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, actos de administración en el área laboral, para otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito, para otorgar y sustituir poderes, a favor del C. Carlos Esponda Morales.

- 11.7.** Mediante Escritura Pública No. 33,462 de fecha 4 de noviembre de 2014, ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de la ciudad de Querétaro, se formaliza el contrato de compraventa entre los CC. J. Guadalupe Licea López y Guillermina Ontiveros Galván, como parte vendedora, y la empresa "Comercial Oder" S.A. de C.V., como parte compradora, de la Parcela 51A Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie total de 3-89-86.41 has.
- 11.8.** Mediante oficio No. DDU/DPDU/180/2015 de fecha 5 de marzo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., autoriza la fusión de los predios ubicados en la Parcela 35 Z-1 P3/6 y Parcela 51A Z-1 P3/6 pertenecientes al Ejido El Pueblito, formando una superficie total de 12-32-98.95 has, condicionada a respetar las restricciones por alineamiento que en su momento se le indiquen.
- 11.9.** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 6 de marzo de 2015, el Lic. Carlos Esponda Morales, Representante Legal de la empresa "Comercial Oder" S.A. de C.V., solicita cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional, Comercial y de Servicios con densidad de población de 300 hab/ha (H3) (sic), para los predios correspondientes a la Parcela 35 Z-1 P3/6 y a la Parcela 51A Z-1 P3/6, pertenecientes al Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficies de 8-43-12.54 has. y 3-89-86.41 has respectivamente, con el fin de desarrollar un proyecto habitacional.
- 11.10.** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/335/2015, expediente DAC/CAI/022/2015, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el 11 de marzo de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica respecto a la petición del Lic. Carlos Esponda Morales, Representante Legal de la empresa "Comercial Oder" S.A. de C.V., referente al cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional, Comercial y de Servicios con densidad de población de 300 hab/ha (H3) (sic), para los predios correspondientes a la Parcela 35 Z-1 P3/6 y a la Parcela 51A Z-1 P3/6, pertenecientes al Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficies de 8-43-12.54 has y 3-89-86.41 has. respectivamente.

## ARGUMENTOS

- 11.11.** 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".
- 11.12.** Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo de la petición del Lic. Carlos Esponda Morales:
- a) **Compatibilidad de uso:** La zona donde se ubican los predios corresponde a un área predominantemente de Protección Agrícola de Riego (PAR), sin embargo, existen diversos cambios de uso de suelo a zona habitacional con densidad de población de hasta 300 y 400 hab/ha (H3) y H4). Cabe destacar que en un radio de 1.00 Km, no se observa ningún tipo de equipamiento urbano, tales

como hospitales, escuelas, unidades deportivas, mercados, etc., encontrándose dicho equipamiento aproximadamente a 2.50 Km al sur de los predios, en la zona centro de El Pueblito.

b) **Accesibilidad:** Actualmente, el acceso a la Parcela 35 del Ejido El Pueblito es al norte, a través de la carretera Querétaro – Celaya, con jerarquía regional, pavimentada con asfalto y cuenta con dos carriles en cada sentido y un muro de contención central, mientras que al oriente y poniente cuenta con acceso a través de derechos de paso. Por otro lado, la Parcela 51A cuenta con acceso a través de su colindancia oriente, por un derecho de paso. Sin embargo, se observa que en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, se proponen dos vialidades con jerarquía secundaria, una de ellas a través de la colindancia poniente del predio y la otra hacia el sur, aproximadamente a 200.00 del polígono en estudio, mismas que conectarían a la zona con la parte más consolidada del Municipio.

c) **Riesgos:** Los predios presentan susceptibilidad muy baja a inundaciones. 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.

d) **Medio Ambiente:** De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), los predios pertenecen a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 1 "Santa María del Retablo", misma que se clasificó dentro de la política de "Aprovechamiento Sustentable". Dicha política se refiere a la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.

**12.-** Que en base al análisis de los diversos aspectos que se contienen en la Opinión Técnica que ha quedado referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, arriba a la siguiente conclusión:

## RESOLUTIVO

**12.1.** Se somete a **consideración del H. Cabildo la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, mismo que en caso de ser considerado viable, el uso de suelo a autorizar será de Protección Agrícola de Riego (PAR) a Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3).**

**12.2.** 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 **REQUISITOS Y CONDICIONANTES**, que se mencionan en el presente, 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.”

**13.-** Una vez visto el Resolutivo al que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio en su Opinión Técnica, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano firmantes consideran posible autorizar lo solicitado por lo que en caso de ser aprobado por el Ayuntamiento, el promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes de manera previa a cualquier otra autorización o emisión de trámite, así como a las restricciones que en su momento le sean aplicadas:

### **13.1. Condicionantes Generales**

a) Se deberá protocolizar el trámite de fusión de las parcelas 35 y 51A Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, a fin de considerarlas como una sola unidad topográfica y de que la autorización surta los efectos legales correspondientes. Dicha protocolización deberá realizarse previo a la ejecución de cualquier otro trámite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

b) Se deberá celebrar Convenio de Participación de obras de carácter vial 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.

c) De acuerdo con la ubicación y forma del desarrollo inmobiliario, deberá considerar la restricción de la vialidad proyectada dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora, con el objetivo de fortalecer la estructura vial en la zona, considerando dentro de esta mobiliario urbano, señalética y vegetación, con las especificaciones de construcción que en su momento determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.

d) Presentar el Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, así como dar cumplimiento a los requerimientos y la normatividad que indique dicha resolución.

e) 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, así como por la Unidad Estatal de Protección Civil.

f) 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, 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.

g) 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.

## 13.2. Intensidad y Uso del suelo

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 (SCT), toda vez que la vía principal de comunicación entre el desarrollo y el área metropolitana corresponde a la Carretera a Celaya Cuota.

b) Se deberá presentar Estudio Hidrológico avalado por la Dependencia Competente, en el cual se analicen las microcuencas y se especifiquen medidas de mitigación con la finalidad de garantizar el adecuado control de los escurrimientos que se generen, así como sus respectivas áreas de amortiguamiento.

c) 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..."

d) No se permitirá el desalojo de las aguas pluviales a la vía pública a través de mecanismos por gravedad. En respecto, se deberá presentar un proyecto de infraestructura de alcantarillado y equipamiento necesario para la conducción de las aguas hasta la red municipal, avalado por la Dependencia competente.

e) Las áreas verdes deberán entregarse completamente acondicionadas con senderos, juegos infantiles, mobiliario urbano, alumbrado, etc., y equipadas con un sistema de riego por aspersión.

f) Las banquetas tendrá una franja de servicio de cuando menos 0.50 m sin considerar la guarnición y una franja para la circulación peatonal sin interferencias de mobiliario urbano, postes, instalación de rampas de acceso a estacionamientos.

g) Se deberá cumplir con 1 cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo para el uso exclusivo de estas.

h) 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.

i) Las edificaciones comerciales y de uso mixto 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.

j) En este sentido, el estacionamiento deberá ubicarse preferentemente en la parte posterior de la(s) edificación(es), y en caso de que sea estrictamente necesario ubicar el estacionamiento al frente en forma de batería, los cajones de estacionamiento deberán contar como mínimo con un fondo de 6.00m, a fin de evitar la obstaculización de la banqueta.

k) Deberá revisar en conjunto con la Autoridad Municipal, las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido, considerando además el abasto e infraestructura y servicios, incluyendo seguridad pública y recolección de basura.

l) Se deberá presentar un proyecto de vialidades y movilidad al interior del polígono, el cual deberá fomentar la movilidad a través de diferentes medios de transporte tanto motorizados como no motorizados dentro y fuera del desarrollo incluyendo la infraestructura y señalización adecuada para el uso de la bicicleta como medio de transporte, debiendo garantizar la construcción de vías públicas de acceso, enlace y de integración del proyecto pretendido con las zonas urbanizadas del Municipio, mismas que deberán cumplir con las secciones y características físicas que establezca la Autoridad Municipal, incluyendo además el proyecto de movilidad peatonal que contenga la infraestructura necesaria para personas con discapacidad.

m) Con la finalidad de reforzar y consolidar los servicios para el desarrollo pretendido y zonas aledañas, se deberá presentar un diseño integral de áreas públicas, por lo tanto es necesario destinar por lo menos el 30% de la superficie del predio para Áreas Comerciales y de Servicios, lo cual tendrá que estar reflejado en el proyecto habitacional pretendido, debiendo estar distribuidas de manera que sean funcionales y benéficas para los futuros habitantes de la zona, incluyendo el sembrado de elementos vegetales, andadores, ciclovías, determinando los elementos naturales y topográficos propios del lugar. Asimismo se deberán contemplar servicios y equipamiento tales como plazas, parques, comercio local, templos, escuelas, restaurantes, cafeterías y otros servicios compatibles con su ubicación, también se deberá incluir en el diseño del proyecto espacios semipúblicos abiertos, tales como plazoletas o áreas de acceso en escuelas, bancos, restaurantes, atrios en templos y otros, relacionándolos con la estructura urbana del fraccionamiento, debiendo proyectar los lotes destinados para tales usos con el tamaño y condiciones adecuadas para el destino del mismo. Asimismo, es necesario incorporar diseños bioclimáticos, por medio del uso energías alternativas tales como eólica, biogás, hidráulicas, entre otras, con la finalidad de desarrollar un proyecto sustentable y compatible con el medio ambiente, así como medidas de reducción, rehusó y reciclado de agua y una estrategia para el manejo de los residuos sólidos.

n) Se consideraran paraderos cubiertos y con bancas para el transporte público, la distancia mínima entre paraderos será de 500.00 m.

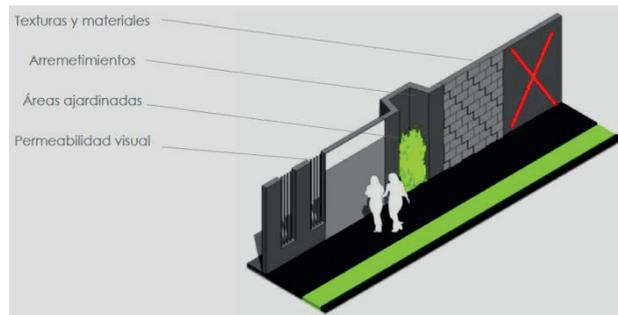
o) Se deberá instalar en todo el desarrollo señalización horizontal y vertical legible.

p) En las vías públicas de los fraccionamientos, no se permitirá la construcción de bardas, cercas o el funcionamiento de accesos limitados o controlados.

q) Los condominios o unidades condominales que se desarrollen dentro del polígono, deberán evitar el uso de bardas para delimitar su perímetro colindante al espacio público, colocando en su lugar sus áreas comerciales, áreas verdes o áreas de donación, que ayuden a definir el espacio público construido y beneficien la imagen urbana. En este sentido, las bardas que queden como colindancia al espacio público deberán cumplir con las siguientes características:

1) Solamente se permitirá el uso de muros ciegos en un 50% de la superficie de la barda, considerando que el diseño de éstos deberá elaborarse a base de texturas, colores y/o arremetimientos con áreas ajardinadas. El 50% restante de la superficie deberá permitir una permeabilidad visual al usuario del espacio público al interior.

2) La altura máxima para las bardas será de 2.40m con respecto al nivel de banqueta.



### 13.3. Imagen Urbana y Medio Ambiente

a) Se deberá considerar el tratamiento de las azoteas de las construcciones, en virtud de que éstas formarán parte del paisaje urbano de las zonas más altas. En este sentido, éstas podrán ser utilizadas como terrazas, y deberán garantizar que los elementos como tinacos y tanques de gas no queden visibles.

b) Se deberá evitar el uso de bardas para delimitar el perímetro del desarrollo inmobiliario colindante a las vialidades y el espacio público, colocando en su lugar áreas comerciales, edificaciones de uso mixto, áreas verdes o áreas de donación, que ayuden a definir el espacio público y las vialidades construidas, con el fin de beneficiar la imagen urbana.

c) 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.

d) Las áreas verdes, principalmente aquellas que tengan únicamente una función ornamental, deberán utilizar en al menos 50% de su superficie cubreselos de nulo o bajo consumo de agua para su mantenimiento.

e) Se deberá realizar la plantación de dos árboles por vivienda, debiendo considerar que las especies tendrán una altura mínima de 2.00m 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.

f) 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.

**14.-** De conformidad con la **Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el ejercicio fiscal 2015**, se contempla un derecho por autorización del Cambio de Uso de Suelo de la siguiente manera:

I. Para la Parcela 35 Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito con superficie de 84,312.54 m<sup>2</sup>:

1. Por los **100** primeros metros cuadrados  
HABITACIONAL DE 300 A 399 HAB/HA \$ 7,502.00
2. Por los metros cuadrados restantes (\$125.00 X 84,212.54 m<sup>2</sup>) /  
factor único (HABITACIONAL DE 300 A 399 HAB/HA=20) \$526,328.37

**TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 35, EJIDO EL PUEBLITO (suma 1 y 2) (I) \$533,830.37 (QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS 37/100 M.N.)**

II. Para la Parcela 51A P3/6 del Ejido El Pueblito con superficie de 38,986.41 m<sup>2</sup>

1. Por los **100** primeros metros cuadrados  
HABITACIONAL DE 300 A 399 HAB/HA \$ 7,502.00
2. Por los metros cuadrados restantes (\$125.00 X 38,886.41 m<sup>2</sup>) /  
factor único (HABITACIONAL DE 100 A 299 HAB/HA=20) \$243,040.06

**TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO PARCELA 51A, EJIDO EL PUEBLITO (suma 1 y 2) (II) \$250,542.06 (DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS 06/100 M.N.)**

**GRAN TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO AMBAS PARCELAS (suma I y II) \$ 784,372.44 (SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 44/100 M.N.)**

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 Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Municipal.

**15.-** Tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica y en cumplimiento al artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

**16.-** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, **se autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego (PAR) a Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3), para las Parcelas 35 y 51A ambas Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 12-32-98.95has. y con claves catastrales 06 01 001 6541 0118 y 06 01 001 6541 0148, solicitado por "Comercial Oder", S.A. de C.V.**

**SEGUNDO.-** Previo a la emisión de cualquier otro trámite correspondiente al inmueble objeto del presente Acuerdo *–entre ellos la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro–*, el promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las **obligaciones y/o condiciones** que se describen en el **Considerando Trece** de esta resolución.

**TERCERO.-** Conforme a lo indicado en el **Considerando Catorce** del presente Acuerdo, el interesado deberá cubrir el **pago de los derechos** de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015, en forma **anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal** por lo que deberá **proporcionar copia del recibo de pago** ante la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que dicha Dependencia pueda autorizar la publicación del Acuerdo en la Gaceta Municipal y solicitar lo propio ante el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**CUARTO.-** El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, 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 vigente y aplicable.

**QUINTO.-** El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de revocación de las autorizaciones concedidas.

**SEXTO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 fracción VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que: a) verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro que se generan con motivo de la aprobación del presente Acuerdo; b) Dé seguimiento a todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador; y c) Integre un expediente de seguimiento del presente Acuerdo.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor lleva a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.

**SÉPTIMO.-** Asimismo se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

## TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 fracción V de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015 el interesado deberá realizar el pago de dicha publicación dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución.

**TERCERO.-** Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días.

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

**QUINTO.-** El promotor queda obligado a protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público, para lo cual se le concede un plazo de treinta días hábiles contados a partir de su notificación y una vez protocolizado, deberá ser inscrito a su costa ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado, debiendo finalmente remitir una copia certificada de dicha inscripción ante la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**SEXTO.-** 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 parte promovente.

**EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 21 DE ABRIL DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, 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 21 (VEINTIUN) DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2015 (DOS MIL QUINCE).-----**

**DOY FE -----  
A T E N T A M E N T E**

**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**

**El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio 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 abril de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se modifican los Considerandos 11.13, 11.14 y el Resolutivo Tercero de su similar de fecha 16 de enero del 2015, mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano "Valle Dorado 2000" 1ª Sección, ubicado en la Parcela 143 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 92,402.34 m<sup>2</sup>, solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)**, 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 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, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del **Código Urbano para el Estado de Querétaro** abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; 5, 15, 18 y 25 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 por el que se modifican los Considerandos 11.13, 11.14 y el Resolutivo Tercero de su similar de fecha 16 de enero del 2015, mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano "Valle Dorado 2000" 1ª Sección, ubicado en la Parcela 143 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 92,402.34m<sup>2</sup>, solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)**, cuyo expediente administrativo obra en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/029/2015**, y

## CONSIDERANDO

**1.-**Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.

**2.-**Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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**.

**3.-**En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por 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 y aplicables del **Código Urbano para el Estado de Querétaro** abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor, **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.

**4.-**Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **16 de enero de 2015**, este H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la **Regularización del Asentamiento Humano "Valle Dorado 2000" 1ª Sección, ubicado en la Parcela 143 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 92,402.34m<sup>2</sup>, solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), cuyos Considerandos 11.13, 11.14 y Resolutivo Tercero, a la letra dicen:**

**11.13.** "Referente a la nomenclatura propuesta por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para las calles que integran el Asentamiento, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Valle Dorado
- Corazón del Valle
- Rosas del Valle
- Balcones del Valle
- Esmeralda
- Zafiro
- Don José
- Valle de los Laureles
- **Valle de las Rosas**

**11.14.** Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la Nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera **FACTIBLE** la Nomenclatura, como a continuación se indica:

- Valle Dorado
- Corazón del Valle
- Rosas del Valle
- Balcones del Valle
- Esmeralda
- Zafiro
- Don José
- Valle de los Laureles
- **Valle de las Rosas**

**TERCERO.-De conformidad con el plano que se refiere en el Considerando 11.13 y 11.14 del presente acuerdo, se autoriza la NOMENCLATURA para el Asentamiento Humano denominado "Valle Dorado 2000" 1ª Sección, ubicado en la Parcela 143 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 92,402.34 m<sup>2</sup>, para quedar como se indica a continuación:**

- Valle Dorado
- Corazón del Valle
- Rosas del Valle
- Balcones del Valle
- Esmeralda
- Zafiro
- Don José
- Valle de los Laureles
- **Valle de las Rosas**

**5.-**Que el día **12 de marzo del 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficionúmero **1.8.22.1/T/325/2015**, de fecha **26 de febrero de 2015**, signado por el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Encargado de la Delegación Federal de la CORETT en Querétaro, para obtener la **Modificación de Nomenclatura que quedara autorizada en el Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de enero de 2015, en el que se autoriza la regularización del asentamiento humano Valle Dorado 2000 1ª Sección, en virtud de que la calle "Valle de las Rosas" debe ser "Valle de las Flores."**

**6.-**Que para atender la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/CAI/269/2015, de fecha **23 de marzo de 2015**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la Opinión Técnica para que la Comisión de Desarrollo Urbano pueda llevar a cabo el estudio y análisis del presente asunto.

**7.-**Al respecto el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través del oficio **SDUOP/DDU/DACU/0872/2015**, de fecha **30 de marzo de 2015**, manifiesta que una vez realizado el análisis correspondiente a la petición, así como al plano, el cual sirve como anexo gráfico a la autorización de Visto Bueno de Proyecto con Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/2730/2014**, de fecha 31 de octubre de 2014 del asentamiento antes mencionado, se verificó que la nomenclatura propuesta para la vialidad que nos ocupa es **"Valle de las Flores"**, sin que esto modifique la longitud de la misma.

**8.-**Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

**9.-**Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de esta Comisión se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente, las Opiniones Técnicas de referencia y el proyecto remitido, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

## ACUERDO

**ÚNICO.-**Se autoriza la modificación de *los Considerandos 11.13, 11.14 y el Resolutivo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de enero del 2015, mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano "Valle Dorado 2000" 1ª Sección, ubicado en la Parcela 143 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 92,402.34m<sup>2</sup>, solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), para quedar como se indica a continuación:*

**11.13.** "Referente a la nomenclatura propuesta por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para las calles que integran el Asentamiento, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Valle Dorado
- Corazón del Valle
- Rosas del Valle
- Balcones del Valle

- Esmeralda
- Zafiro
- Don José
- Valle de los Laureles
- **Valle de las Flores**

**11.14.** Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la Nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera **FACTIBLE** la Nomenclatura, como a continuación se indica:

- Valle Dorado
- Corazón del Valle
- Rosas del Valle
- Balcones del Valle
- Esmeralda
- Zafiro
- Don José
- Valle de los Laureles
- **Valle de las Flores**

**TERCERO.-**De conformidad con el plano que se refiere en el Considerando 11.13 y 11.14 del presente acuerdo, se autoriza la NOMENCLATURA para el Asentamiento Humano denominado "Valle Dorado 2000" 1ª Sección, ubicado en la Parcela 143 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 92,402.34 m<sup>2</sup>, para quedar como se indica a continuación:

- Valle Dorado
- Corazón del Valle
- Rosas del Valle
- Balcones del Valle
- Esmeralda
- Zafiro
- Don José
- Valle de los Laureles
- **Valle de las Flores**

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-**Publíquese a cargo del Municipio de Corregidora, Qro., por una ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal.

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

**TERCERO.-** El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, a cargo de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y/o la Asociación de Colonos del Asentamiento Humano en comento, para lo cual tendrá un plazo en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la autorización del presente. Una vez realizado lo anterior, deberá remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**CUARTO.-**Notifíquese personalmente lo anterior a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), Secretaría de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras

Públicas, Secretaría de Gobierno, Tesorería y Finanzas Públicas, Secretaría de Administración y a la Asociación de Colonos del Asentamiento Humano denominado "Valle Dorado 2000" 1ª Sección.

**EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 21 DE ABRIL DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, 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 21 (VEINTIUN) DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2015 (DOS MIL QUINCE-----**

**DOY FE -----**

**ATENTAMENTE**

**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**

**El que suscribe, Ciudadano, Lic. Miguel Ángel Melgoza Montes, 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 24 (veinticuatro) de marzo de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se modifica el Resolutivo Primero y adiciona un Resolutivo Primero Bis., al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2015, mediante el cual se emitió aprobación a favor de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, para constituir un Organismo Operador de Agua para el fraccionamiento Alejandría, mismo que se transcribe textualmente a continuación:**

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 27, 115 fracciones I y III inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 16, 18, 20, 23 de la Ley de Aguas Nacionales; 81 y 82 fracción III, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal 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 por el que se modifica el Resolutivo Primero y adiciona un Resolutivo Primero Bis., al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2015, mediante el cual se emitió aprobación a favor de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, para constituir un Organismo Operador de Agua para el fraccionamiento Alejandría,** cuyo expediente administrativo se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/018/2015,** 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.**
2. Que conforme a lo dispuesto por el artículo 115 fracción III, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Municipios tienen a su cargo la función y servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales.
3. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha **13 de febrero de 2015,** este H. Ayuntamiento, aprobó el Acuerdo por el que se emite aprobación a favor de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el fraccionamiento Alejandría, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 fracción III, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales; cuyo Resolutivo Primero se transcriben textualmente a continuación:

*"PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 82 fracción III, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., emite Acuerdo a favor de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el fraccionamiento Alejandría, por lo cual, deberá tramitar y obtener cuanto permiso, autorización, o licencia sea necesaria ante las autoridades administrativas*

*competentes que en cada caso corresponda para la debida constitución del Organismo que se pretende”.*

4. Que en fecha **24 de febrero de 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, para llevar a cabo la modificación al Acuerdo de Cabildo referido en el Considerando anterior con la finalidad de poder abastecer de Agua Potable a la UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CORREGIDORA, la cual se ubica en zona colindante al polígono para el cual se autorizó el Acuerdo de Cabildo en mención.
5. En virtud de lo anterior, los integrantes la Comisión consideran importante y necesario, llevar a cabo modificación solicitada para que la promotora pueda realizar las gestiones que permitan brindar el servicio de agua potable sin costo para la Universidad Tecnológica de Corregidora, mediante la modificación citado Acuerdo.
6. Que el artículo 116 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., permite a este H. Ayuntamiento modificar sus Acuerdos, en aquellos casos en que por estudio posterior, debidamente fundado y motivado, se consideren por la votación de las dos terceras partes de sus integrantes.
7. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Obras y Servicios Públicos mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
8. Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Obras y Servicios Públicos se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en el presente instrumento y se someta a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Obras y Servicios Públicos con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

## ACUERDO

**ÚNICO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y III, 82 fracción III, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, y 116 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., modifica el Resolutivo Primero y adiciona un Resolutivo Primero Bis., al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2015, denominado *“Acuerdo por el que se emite aprobación a favor de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el fraccionamiento Alejandría, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 fracción III, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales”*, para quedar como sigue:

**“PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 82 fracción III, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., **emite Acuerdo a favor de la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez**, para que pueda constituir un Organismo Operador de Agua para el polígono ubicado en la **fracción 1, resultante de la subdivisión de los predios ubicados en fracción I, La Tinaja**, con superficie de 133-00-00 Has., y sus zonas aledañas conforme a los usos y volúmenes que le sean autorizados por la Comisión Nacional del Agua, el cual estará encargado del drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales”.

Sin perjuicio de la superficie señalada en el párrafo anterior, la autorización quedará subsistente para el caso de que llegaran a efectuarse deslindes y/o alineamientos al inmueble.

**"PRIMERO BIS.-**El presente Acuerdo queda condicionado a que la Lic. María Alejandra Figueroa Martínez, o a quien le suceda o transmita los derechos derivados del Título referido en el presente Acuerdo, suministre a la Universidad Tecnológica de Corregidora el servicio de agua potable, por lo tanto una vez que la solicitante obtenga las autorizaciones y permisos de las autoridades administrativas correspondientes deberá coordinarse con el representante legal de la institución educativa mencionada, para determinar las acciones conducentes al abasto del servicio de agua potable, alcantarillado y disposición de sus aguas residuales, para lo cual se le otorga un plazo de 90 días naturales contados a partir de su autorización para celebrar dicho convenio con la Universidad en cita".

## TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días.

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

**CUARTO.-** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y a la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Secretaría de Tesorería y Finanzas y a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento de este Municipio, y al promotor o a su autorizado..."

**EL PUEBLITO CORREGIDORA, QRO., A 24 DE MARZO DE 2015. 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 CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 24 (VEINTICUATRO) DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2015 (DOS MIL QUINCE).-----**

**-----DOY FE-----**

**A T E N T A M E N T E**

**LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**

**El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.,** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio 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 Extraordinaria de Cabildo de fecha 07 (siete) de marzo de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos", ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), 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 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 para el 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 la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos", ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)**, cuyo expediente administrativo obra en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/105/2013**, y

## CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.
2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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**.
3. En correlación a lo anterior y de conformidad con la definición que se contiene dentro del artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.
4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6 que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

5. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por 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, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro, **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.
6. En cuanto al tema de **Relotificación**, los siguientes artículos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establecen lo siguiente:

**ARTICULO 137.-** Para dictar las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y **relotificaciones** se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

- I.- Las zonas en que se permitan.
- II.- Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso.
- III.- Los índices aproximados de densidad de población.
- IV.- La organización de la estructura vial y el sistema de transporte.
- V.- La proporción y aplicación de las inversiones de sus diversas etapas.
- VI.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios y equipamiento e infraestructura urbanos.
- VII.- Las especificaciones relativas a las características y denominación de los lotes, la densidad de construcción en los lotes considerados anteriormente, así como las densidades totales, las formas de urbanización y de las áreas que quedarán a cargo del Municipio respectivo.
- VIII.- Las demás normas técnicas aplicables que se consideren necesarias para el racional funcionamiento urbano del proyecto.

**ARTICULO 138.-** Ninguna fusión, subdivisión o **relotificación** se podrá llevar a cabo sin que primeramente se obtenga la **autorización del Ayuntamiento** que corresponda y se cumpla con los requisitos que establece este Código, así como sus disposiciones reglamentarias, de acuerdo con el plan municipal de desarrollo urbano respectivo.

Las autorizaciones que se concedan para fusionar, subdividir o **relotificar** se otorgarán previo pago de las aportaciones en efectivo en la Tesorería Municipal, que resulten de las leyes de ingresos correspondientes.

7. Que el **27 de agosto de 2013**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el **oficio** número 1.8.22.1/T/2121/2013, de fecha 21 del mismo mes y año, mediante el cual la M. en D. Ana Cristina Díaz Miramontes, Delegada Federal de la CORETT en Querétaro, solicita la **Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos"**, ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro.
8. Que mediante oficio número **SAY/DAC/1183/2013**, de fecha 9 de septiembre de 2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Opinión Técnica para el estudio del presente asunto.
9. Que mediante oficio número **SDUOP/DDU/DACU/0326/2015**, de fecha **17 de febrero de 2015**, el Ing. Omar Soria Arredondo, Encargado del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras

Públicas, turnó a la Secretaría del Ayuntamiento la **Opinión Técnica** No. **DDU/DACU/OT/016/2015**, instrumento administrativo del cual se desprende lo siguiente:

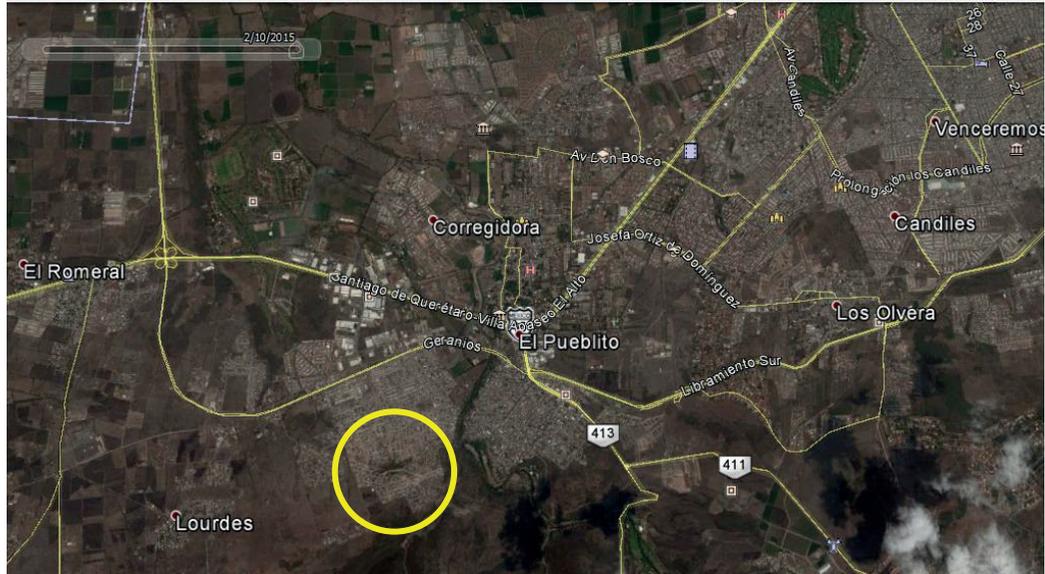
## OPINIÓN TÉCNICA:

### DATOS DEL PREDIO:

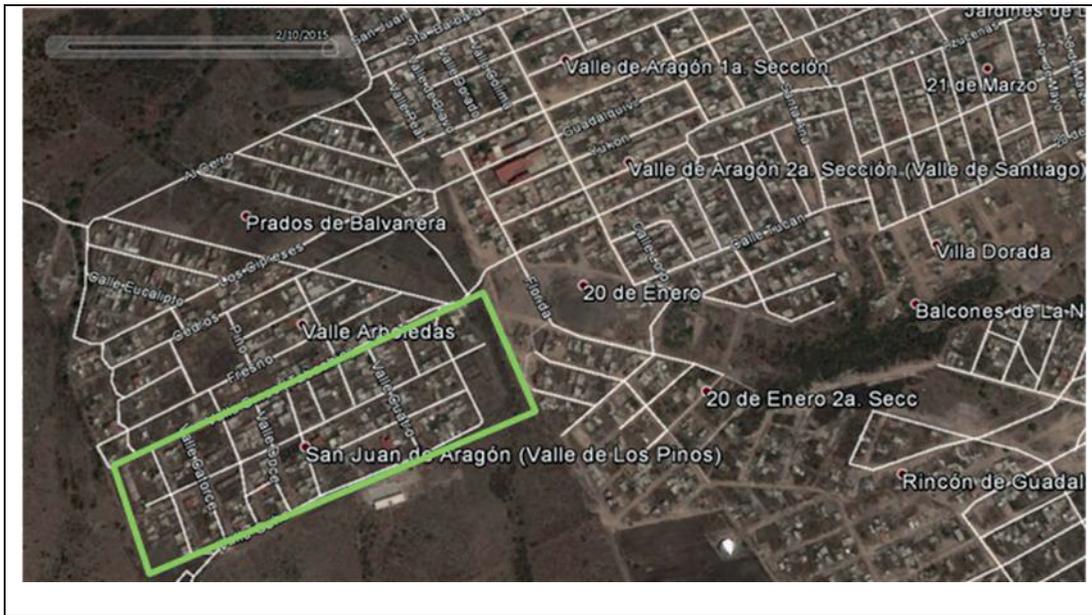
UBICACIÓN:	Parcela 16 Z-1 P1/2
EJIDO:	La Negraeta
CLAVE CATASTRAL:	No Disponible
SUPERFICIE M <sup>2</sup> :	88,968.787 m <sup>2</sup>

### UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

#### GENERAL:



#### PARTICULAR:



## ANTECEDENTES:

- 9.1.** Mediante oficio No. 1.8.22.1/T/75/2015, recibido con fecha 23 de Enero de 2015, dirigido al Lic. José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del H. Ayuntamiento, el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Encargado de la Delegación Federal de la CoReTT, solicita la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos" ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 88,968.787 m<sup>2</sup>.
- 9.2.** El Registro Agrario Nacional emitió el **Título de Propiedad No. 00000001171** de fecha **24 de Abril de 2003** a favor del C. José Gerardo García Canales, de la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, en el Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 8-89-68.78 Ha., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real No. 00143435 de fecha 22 de Mayo de 2003.
- 9.3.** Mediante Escritura Pública No. **28,815** de fecha **02 de Septiembre de 2009**, ante el Lic. Roberto Reyes Olvera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 01 de esta Demarcación, comparece el C. José Gerardo García Canales con el consentimiento y voluntad de su esposa Juana Dolores Zúñiga García quienes otorgan un Poder Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, en favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT); inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario No. 00143435/0002 de fecha 13 de Noviembre de 2009.
- 9.4.** Mediante Escritura Pública No. **21,885** de fecha **04 de Noviembre de 2005**, ante el Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 20 de esta Demarcación Notarial, comparecen los Sres. Rogelio Acuña Ortíz, Pablo González Mar y Odilio Godoy Pacheco y manifiestan que por medio de este Instrumento vienen a formalizar la constitución de la Asociación Civil denominada "Valle de los Pinos", Asociación Civil; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales No. 00003271/0001 de fecha 06 de Diciembre de 2005.

- 9.5.** Mediante Escritura Pública No. **25,840** de fecha **28 de Enero de 2009**, ante el Lic. Salvador Thomas Landeros, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 19 de esta Demarcación de Querétaro, se hizo constar: el cambio de Mesa Directiva de Asociación de Colonos del Valle de los Pinos Asociación Civil, que resulta de la protocolización del acta de Asamblea que se practica a Solicitud de la Sra. María del Pueblito González Hernández; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales No. 00003271/0002 de fecha 23 de Febrero de 2009.
- 9.6.** Mediante oficio No. **DMPC/155/09** de fecha **25 de Agosto de 2009**, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Corregidora, emitió a favor de la C. María del Pueblito González Hernández, en su calidad de Representante de los Colonos del Asentamiento Habitacional Valle de los Pinos, en el cual indica que el asentamiento no representa un Riesgo Grave para el Asentamiento en comento por lo que deberá respetar las condicionantes en él descritas.
- 9.7.** Mediante oficio No. **DMPC/027/010** de fecha **21 de Enero de 2010**, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Corregidora, emitió para el Dr. Juan Manuel García Alcocer, Secretario de Gobierno Municipio de Corregidora, Qro., el Grado de Riesgo Grave para el Asentamiento Irregular denominado Valle de los Pinos que se encuentra dentro de la demarcación de la Delegación de la Negreta, Corregidora, Qro., por lo que deberá respetar las condicionantes en él descritas.
- 9.8.** Mediante oficio No. **DMPC/71/010** de fecha **04 de Marzo de 2010**, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Corregidora, emitió a favor del Dr. Juan Manuel García Alcocer, Secretario de Gobierno del Municipio de Corregidora, Qro., el Grado de Riesgo Grave para el Asentamiento Irregular denominado Valle de los Pinos que se encuentra dentro de la demarcación de la Delegación de la Negreta, Corregidora, Qro., por lo que deberá respetar las condicionantes en él descritas.
- 9.9.** Mediante oficio No. **SDUOP/DDU/509/2010** de fecha **22 de Febrero de 2010**, expediente USM-081/10, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo para un predio urbano localizado en la Parcela 16, Ejido de La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 88,968.78 m<sup>2</sup>, en el que pretende ubicar UN ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO "VALLE DE LOS PINOS" QUE CONSISTE EN 313 LOTES HABITACIONALES.
- 9.10.** Mediante oficio No. **SDUOP/DDU/3242/2010** de fecha **18 de Octubre de 2010**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó el Visto Bueno de Proyecto de Lotificación para un Desarrollo Habitacional ubicado en la Parcela 16 Z-1 P 1/2 perteneciente al Ejido La Negreta, con una superficie de 88,968.78 m<sup>2</sup>, del Asentamiento Humano que se pretende denominar "Valle de los Pinos", conformado por 313 lotes habitacionales.
- 9.11.** Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **15 de Marzo de 2012**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que Autoriza la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos", ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido la Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 88,968.78 m<sup>2</sup>.
- 9.12.** Mediante oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/3109/2014** de fecha **19 de Diciembre de 2014**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., autorizó la Modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación correspondiente al

Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos", ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, con una superficie total de 88,968.787 m<sup>2</sup>.

- 9.13.** Las superficies que componen al Asentamiento Humano denominado "**Valle de los Pinos**" se desglosan de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
SUPERFICIE VENDIBLE	50,101.480	56.313
SUPERFICIE QUE NO REALIZARÁ NINGÚN TRÁMITE POR LA AFECTACIÓN DEL DERECHO DE VÍA DEL ARROYO PLUVIAL	376.710	0.424
SUPERFICIE VIALIDADES	29,456.781	33.109
ÁREA VERDE	2,877.700	3.235
DERECHO DE VÍA C.F.E.	139.111	0.156
RESTRICCIÓN CANAL	6,017.005	6.763
<b>TOTAL</b>	<b>88,968.787</b>	<b>100.000</b>

- 10.** Con base en las precisiones referidas dentro del Considerando inmediato anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., concluye lo siguiente:

**10.1.** "Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos, de acuerdo con los lineamientos del Convenio de Coordinación para el Desarrollo Urbano y la Regularización Integral de Asentamientos Humanos en el Municipio de Corregidora, que crea el "Programa de Regularización Integral de Asentamientos Humanos Irregulares", de fecha 28 de Noviembre de 2012, y conforme al plano de Lotificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/3109/2014 de fecha 19 de Diciembre de 2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento la autorización de Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos", ubicado en Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

- 11.** Una vez vista la conclusión a la que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio dentro de la Opinión Técnica referida con antelación, la Comisión de Desarrollo Urbano considera posible autorizar lo solicitado, por lo cual de ser aprobado por el H. Ayuntamiento el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

**11.1.** En caso de ser autorizado, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), deberá **transmitir a Título Gratuito** a favor del Municipio de Corregidora, Qro., **por concepto de Área Verde las superficies de 2,877.700 m<sup>2</sup>**, así como la superficie de **29,456.781 m<sup>2</sup>**, **por concepto de vialidades** del Asentamiento Humano. Dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

- 11.2.** Finalmente, respecto a la obligación de efectuar el pago por concepto de Impuestos por Superficie Vendible, Derechos por Licencia para Fraccionar, Derecho por Supervisión y Derecho por Nomenclatura del Asentamiento Humano, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece "...están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público...".
- 12.** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- 13.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de esta Comisión se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente, las Opiniones Técnicas de referencia y el proyecto remitido, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.** Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 137, 138 y 139 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, **se autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Valle de los Pinos", ubicado en la Parcela 16 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT),** en los términos del oficio que ha quedado referido en el Considerando **9.12 y 9.13** del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 110 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, la escritura Pública relativa a la transmisión de las superficies objeto de donación, **deberá otorgarse dentro de un plazo de treinta días hábiles,** contados a partir de la fecha en que autorice el presente Acuerdo.

**TERCERO.** Se apercibe al promovente que en caso de incumplimiento a lo señalado en el resolutivo anterior se dejará sin efecto la aprobación del presente Acuerdo y se ordenará el archivo del expediente, tal y como lo señala el propio artículo 110 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**CUARTO.** La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) deberá entregar a la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada en la que conste la transmisión de las áreas de donación, la cual deberá estar debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, dentro de un plazo de seis meses.

**QUINTO.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 fracción VII del Código Urbano para el Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que: a) Dé seguimiento a todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador; y b) Integre un expediente de seguimiento del presente Acuerdo.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor lleva a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.

**SEXTO.** Respecto a la obligación de efectuar el pago por concepto de Impuestos por Superficie Vendible, Derechos por Licencia para Fraccionar, Derecho por Supervisión y Derecho por Nomenclatura del Asentamiento Humano, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), queda exenta de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento para que dé seguimiento al proceso de Escrituración objeto de la transmisión de las superficies que se describen en el Considerando 11.1 del presente Acuerdo, para lo cual, deberá coordinarse con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), para la realización y conclusión de dicho trámite.

**OCTAVO.** Una vez que se reciba en la Secretaría del Ayuntamiento el instrumento notarial correspondiente, éste se deberá remitir en original a la Secretaría de Administración y enviar una copia simple del mismo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**NOVENO.** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo el artículo 10 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro en relación con el artículo 49 fracción IV, del mismo ordenamiento, se instruye a la Secretaría de Administración para que una vez que reciba la Escritura Pública objeto del presente Acuerdo, realice el alta en inventarios y resguarde dicho instrumento.

## 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.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro se autoriza la exención en el pago de derechos por concepto de la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, atendiendo a que el promovente lo es la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, por lo que se autoriza e instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que realice la publicación correspondiente.

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

**CUARTO.-** 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.

**QUINTO.-** 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, a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y a la parte promovente. ..."

**EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 7 DE MARZO DE 2015. 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 09 (NUEVE) DÍAS DEL MES DE  
MARZO DE 2015 (DOS MIL QUINCE). -----

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

ATENTAMENTE  
*"ACCIÓN DE TODOS"*

LIC. MIGUEL ÁNGEL MELGOZA MONTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
RÚBRO

## H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

**JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ**  
PRESIDENTE MUNICIPAL

**JOSÉ PORFIRIO CAMPOS MENDOZA**  
SÍNDICO MUNICIPAL

REGIDORAS Y REGIDORES

**HUMBERTO CAMACHO IBARRA**  
**RUTH UGALDE VERGARA**  
**L.N. MARY ANN GAY**  
**LIC. BERENICE LÓPEZ ZÚÑIGA**  
**GLORIA GARCÍA NIEVES**  
**LIC. BRENDA CARDENAS ÁLVARADO**  
**LIC. ROGELIO VEGA VÁZQUEZ MELLADO**  
**MIGUEL RAMÍREZ SUÁREZ**  
**LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES**  
**RAMÓN BECERRA ARIAS**  
**MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA**  
**MARÍA GABRIELA MORENO MAYORGA**

## RESPONSABLES DE LA GACETA MUNICIPAL

**Lic. Miguel Angel Melgoza Montes**  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

**Lic. José Félix Torres Montero**  
Director de Asuntos de Cabildo

**Lic. Antonio Galileo Hernández Ramírez**  
Coordinador de Asuntos Legislativos

**Lic. Alejandro Morales Aguilar**  
Coordinador de Asuntos Inmobiliarios

**Lic. Aurora Cabello Barrón**  
Coordinadora de Proyectos de Cabildo

### Consulta Electrónica:

[http://www.corregidora.gob.mx/web\\_corregidora/contenido/transparencia/transparencia\\_gacetas.html](http://www.corregidora.gob.mx/web_corregidora/contenido/transparencia/transparencia_gacetas.html)

### SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Centro de Atención Municipal (CAM), Avenida Fray Eulalio Hernández Rivera, esquina camino a las flores s/n,  
El Pueblito, Corregidora, Qro., Tels. (442) 209.60.72

**Corregidora**

# **CORREGIDORA**

## **2012 - 2015**

[www.corregidora.gob.mx](http://www.corregidora.gob.mx)

**Centro de Atención Municipal (CAM)**

Av. Ribera del Río, Esq. Camino a Las Flores S/N  
El Pueblito, Corregidora, Qro. C.P. 76900