Año XVII No. 10 Tomo III 10 de noviembre de 2017

CORREGIDORA CIUDADANA 2015-2018

Gaceta Municipal la Pirámide

Corregidora Ciudadana

Edición 100 Ejemplares

Órgano de Difusión Oficial del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

ÍNDICE de GACETA

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES PARA LA ETAPA 4 DEL FRACCIONAMIENTO "LA VIDA", UBICADO EN LA FRACCIÓN 2 RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE UNA FRACCIÓN DEL RANCHO "EL ROMERAL", UBICADO EN LA CARRETERA FEDERAL 45 KM 11+000, EN LA COMUNIDAD DE LOS ÁNGELES, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO., CON UNA SUPERFICIE DE 407,258.282 M2 MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO., SOLICITADO POR LA EMPRESA DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO, S.A. DE C.V. 1

ACUERDO POR EL CUAL SE AUTORIZA LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS Y DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA LA UNIDAD CONDOMINAL "VILLA DE LOS CANTOS" CONSISTENTE EN 2 CONDOMINIOS; UBICADO EN AVENIDA PUERTA REAL NO. 7, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO., SOLICITADO POR LA EMPRESA "COMERCIAL ODER", S.A. DE C.V.	13
ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL, CON MÁXIMO 2 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS, 40% ÁREA LIBRE Y UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN MÍNIMA (H-2-40-MN) A HABITACIONAL CON COMERCIO Y SERVICIOS, CON MÁXIMO 2 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS, 40% ÁREA LIBRE Y UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN MÍNIMA (HC-2-40-MN) PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE BOSQUE DE VERSALLES NO. 5, LOTE 1, MANZANA 3 COLINAS DEL BOSQUE CON CLAVE CATASTRAL NO. 060100104022001, SOLICITADO POR EL C. JOSÉ DANIEL ARIAS GARCÍA	25
ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE CONSERVACIÓN AGROPECUARIA (CA) A COMERCIO Y SERVICIOS (CS), CON MÁXIMO 6 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS, 40% DE ÁREA LIBRE Y UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN BAJA (CS-6-40-BJ) PARA DIVERSAS PARCELAS PERTENECIENTES AL EJIDO DEL PUEBLITO, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.	36
ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ÁREA VERDE (AV) A HABITACIONAL MIXTO, CON MÁXIMO 3 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS, 30% DE ÁREA LIBRE Y UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN ALTA (HM-3-30-AT) PARA EL PREDIO UBICADO EN LA FRACCIÓN CON SUPERFICIE DE 7,797.72 M^2, SEGREGADA DE LA PARCELA 27 Z-7 P1/1, EJIDO LOS OLVERA, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO., SOLICITADO POR LA C. ALICIA SAINZ FERNÁNDEZ	59

La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria 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

C E R T I F I C O

Que en **Sesión Ordinaría de Cabildo** de fecha **18 (dieciocho) de octubre de 2017 (dos mil diecisiete),** el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo mediante el cual se autoriza la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4 del fraccionamiento "La Vida", ubicado en la fracción 2 resultante de la subdivisión de una fracción del rancho "El Romeral", ubicado en la carretera federal 45 km 11+000, en la comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282 m2 , Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro, 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 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, 13 Fracciones I, II, VII y XX, 131, 136, 145, 184, 186, 189, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203 y demás relativos 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 mediante el cual se autoriza la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4 del fraccionamiento "La Vida", ubicado en la fracción 2 resultante de la subdivisión de una fracción del rancho "El Romeral", ubicado en la carretera federal 45 km 11+000, en la comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282m2 , Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.,** cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/004/2017**

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

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 Que el artículo **186** del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece las siguientes etapas en cuanto al proceso de un fraccionamiento se refiere:

> ***Artículo 186.*** *El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de ETAPAS que se otorgarán de forma sucesiva, a la conclusión de cada una de éstas; siendo las siguientes:*
>
> *I. Dictamen de USO DE SUELO;*
> *II. Autorización de ESTUDIOS TÉCNICOS;*
> *III. Visto Bueno al PROYECTO DE LOTIFICACIÓN;*
> *IV. LICENCIA DE EJECUCIÓN de obras de urbanización;*
> *V. DENOMINACIÓN del fraccionamiento y NOMENCLATURA de calles;*
> *VI.* ***En su caso, AUTORIZACIÓN PARA VENTA de lotes; y***
> *VII. ENTREGA al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.*
>
> ***Artículo 197.*** *La autorización para venta de lotes, se desarrollará conforme a lo que se dispone en los artículos siguientes.*
>
> ***Artículo 199.*** *Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de ejecución de obras de urbanización y recibidas a satisfacción por el Municipio respectivo, la fianza citada en el artículo anterior será cancelada por la autoridad competente previa solicitud del desarrollador.*
>
> ***Artículo 200.*** *La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.*

6 Que con fecha **09 de octubre de 2017**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del **Lic Urb. Rafael Alcantar López, en su calidad de Apoderado Legal de Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.,** para obtener la **Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Etapa 4 para el Fraccionamiento "LA VIDA", ubicado ubicado en la carretera federal 45 km 11+000, en la comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282m2 , Municipio de Corregidora, Qro.**

7 Por lo anterior y para atender la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/CAI/1512/2017**, **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.

8 Que en respuesta a la petición efectuada por la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas**,** envió a la Secretaría del Ayuntamiento la **Opinión Técnica** No. **SDUOP/DDU/DACU/OT/143/2017**, instrumento administrativo dentro del cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	**Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral"**
EJIDO:	**-**
CLAVE CATASTRAL:	**-**
SUPERFICIE m²:	**407,258.282 m²**

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

GENERAL:

PARTICULAR:

ANTECEDENTES:

8.1. Mediante **Escritura Pública No. 7,501 de fecha 10 de diciembre de 2001**, el Lic. Gerardo Dávila Díaz de León, Notario Titular de la Notaria Pública No. 23 de la Ciudad de Aguascalientes, Ags., hizo constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, Ags., bajo el Número 36, Fojas de la 368 a la 386 del Volumen DVI Libro Número 3 denominado Comercio de fecha 10 de Agosto de 2001.

8.2. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de noviembre de 2007**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el Acuerdo relativo al *Cambio de Uso de Suelo de Protección Agrícola de Temporal a Zona Urbana con fines de Desarrollo Residencial Campestre, con densidad de población de 16 hab/ha, para el predio denominado "Fracción del Rancho El Romeral", ubicado en el Km 11 de la Carretera Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 52-65-66.00 Has*.

8.3. Mediante **Escritura Pública No. 14,400 de fecha 31 de agosto de 2010**, la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Titular de la Notaria Pública No. 18 de esta Demarcación notarial, hizo constar la protocolización parcial de inventario y formalizar la aplicación parcial de bienes, del cual se reconoce entre otros el inmueble identificado como la Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45, Kilometro 11 +000, Municipio de Corregidora, Querétaro, con una superficie de 52-65-66 Ha., con Clave Catastral 06 01 016 02 999 999., a favor de que la Señora Blanca Fernández Fernández.

8.4. Mediante **oficio DDU/DPDU/1138/2011, expediente SP-154/11 de fecha 16 de diciembre de 2011**, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora autorizó la Subdivisión de Predio respecto del inmueble identificado como la Fracción del Rancho El Romeral, ubicado en Carretera Federal 45 Km. 11+000, Municipio de Corregidora, Qro., con Clave Catastral 06 01 016 02 999 999, y superficie total de

526,566.00 m², misma que se dividió en 2 Fracciones; Fracción Primera de 120,000.021 m² y Fracción Segunda de 406,565.979 m².

8.5. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de enero de 2012**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el Acuerdo relativo al *Incremento de Densidad de 16 Habitantes por Hectárea a 300 Habitantes por Hectárea, para el predio identificado como Fracción del Rancho "El Romeral", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 526,566.00 m².*

8.6. Mediante **Escritura Pública No. 15,327 de fecha 27 de febrero de 2012**, la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Titular de la Notaria Pública No. 18 de esta Demarcación notarial, hizo constar el Contrato de Compraventa Ad corpus y con reserva de dominio, a favor de la sociedad mercantil denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el C. Fernando Camarena Avala, respecto del predio identificado como Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000 en la Comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 406,565.979 m². Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario No. 00428204/0002 de fecha 11 de Junio de 2012.

8.7. Mediante **oficio No. P0299/2012 de fecha 20 de marzo de 2012**, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) informó a la empresa "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el lote que se pretende fraccionar localizado en el *predio del Romeral de la Carretera Libre a Celaya Gto, del Municipio de Corregidora, Qro*.

8.8. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2012**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la *Causahabiencia a favor de "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., respeto de la Fracción 2 del inmueble ubicado en Carretera Federal número 45, Kilómetro 11+000 denominado El Romeral, Corregidora, Qro., con una superficie de 406,565.979 m²*.

8.9. Mediante **oficio SG/DMPC/062/2012 de fecha 21 de noviembre de 2012**, la Dirección de Protección Civil adscrita a la Secretaría de Gobierno del Municipio de Corregidora emitió la Opinión de Grado de Riesgo aceptable para el predio identificado como Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 406,565.979 m².

8.10. Mediante **oficio SEDESU/SSMA/0456/2012 de fecha 17 de diciembre de 2012**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para la urbanización de 6 macro lotes con uso de suelo habitacional y 3 lotes comerciales correspondientes al desarrollo habitacional al que denominan "El Romeral", con superficie total de 406,565.979 m², ubicado en la *Fracción 2 DOS resultante de la división de una Fracción del Rancho "EL Romeral", Carretera Federal No. 45, Kilómetro 11+000, Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro*.

8.11. Mediante **Folio DT2012289 y fecha del 04 de marzo de 2013**, la Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro emitió el Deslinde Catastral para el predio urbano ubicado en Carretera Federal No. 45 Librea Celaya Km 11+000, Comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 016 02 999 999, mediante el cual se modifica la superficie del predio, siendo de 407,258.282 m².

8.12. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DPDU/1107/2013 expediente USM-311/12 de fecha 24 de abril de 2013**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora emitió el Dictamen de Uso de Suelo FACTIBLE para ubicar un Desarrollo habitacional consistente en un máximo de 2,439 viviendas en el predio identificado como la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en Carretera Federal 45 km 11+000, Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 406,565.98 m², e identificado con la clave catastral 06 01 016 02 999 999.

8.13. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DACU/1169/2013 de fecha 25 de abril de 2013**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora autorizó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento que se pretenden denominar "Residencial La Vida" ubicado en el predio identificado como la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en Carretera Federal 45 km 11+000, Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.

8.14. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de octubre de 2013**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el Acuerdo relativo a la *Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el fraccionamiento de tipo habitacional denominado "La Vida" en su Etapa 1, ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, con una superficie total de 407,258.282 m²*.

8.15. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DPDU/3619/2013 expediente USM-311/12 de fecha 20 de diciembre de 2013**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora autorizó la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo FACTIBLE para ubicar un Desarrollo Habitacional consistente en un máximo de 2,439 viviendas y un Anuncio Espectacular en el predio identificado como la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una fracción del rancho "El Romeral", ubicado en Carretera Federal 45 km 11+000, Ejido "Los Ángeles", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.

8.16. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 07 de febrero de 2014**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el Acuerdo relativo a la *Autorización Provisional para la Venta de Lotes de la Etapa 1 y Asignación de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Habitacional Medio denominado "LA VIDA", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km. 11+000, con superficie de 407,258.282 m^2, e identificado con Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.*

8.17. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DACU/883/2014 de fecha 31 de marzo de 2014**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora autorizó la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación correspondiente al fraccionamiento denominado "La Vida", debido al incremento de 214.520 m2 de superficie de la Etapa 1 y al decremento de la misma superficie en la Etapa 2.

8.18. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DACU/1814/2014 de fecha 23 de julio de 2014**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora autorizó la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación correspondiente al fraccionamiento denominado "La Vida", debido al cambio en el límite de las Etapas 1 y 2, así como a la disminución de las mismas sin modificar la superficie total del fraccionamiento.

8.19. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2014**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el Acuerdo relativo a la *Autorización de Relotificación por modificación del número de etapas y la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 para el Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, con una superficie total de 407,258.282 m²*.

8.20. Mediante **oficio VE/1747/2014 de fecha 08 de Octubre de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 304 viviendas, del desarrollo denominado Fraccionamiento "Residencial La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, Municipio de Corregidora, Qro.

8.21. Mediante **Escritura Pública No. 7,884 de fecha 23 de octubre de 2014**, el Lic. Javier Ramírez Isunza, Notario Titular de la Notaria Publica No. 43 de la Ciudad de Aguascalientes, Ags., hizo constar el Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración no delegable, así como Poder especial para actos de dominio limitado revocable no delegable que otorga la sociedad mercantil denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el C. Luis Fernando Camarena Ávila a favor del C. Rafael Alcantar López.

8.22. Mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 de octubre de 2014**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el *Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 29 de agosto de 2014, en el que se aprobó la Relotificación por Modificación del número de etapas y la licencia de Ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 2 para el Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, con una superficie total de 407,258.282 m².*

8.23. Mediante **oficio VE/2251/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 170 viviendas, del desarrollo denominado Fraccionamiento "Residencial La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, Municipio de Corregidora, Qro.

8.24. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DACU/0339/2015 de fecha 18 de febrero del 2015**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora autorizó la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación correspondiente al fraccionamiento de tipo popular denominado "La Vida", debido a la modificación del número de viviendas en los Lotes 2 y 5 de la Manzana 3 Etapa 2.

8.25. Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de abril de 2015**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora 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 407,258.262m2, el cual estará encargado del abasto y suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de aguas residuales (Sic).*

8.26. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DACU/1805/2015 de fecha 06 de Julio del 2015**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora autorizó la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación correspondiente al

fraccionamiento de tipo popular denominado “La Vida”, debido a la Relotificación del Lote 3, Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en sus Etapas 3 y 4.

8.27. Mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 de julio de 2015**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el *Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Lote 3 Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en su Etapa 3 y 4, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes en su Etapa 3 del fraccionamiento de tipo habitacional denominado “La Vida”,* ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho “El Romeral”, ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, con una superficie total de 407,258.282 m².

8.28. Mediante **oficio No.BOO.921.04.-2275/15 de fecha 20 de agosto de 2015**, la Comisión Nacional del Agua valida los resultados del Estudio Hidrológico del predio *en el que se proyecta el fraccionamiento de tipo habitacional denominado “La Vida”, ubicado en el km 11+000 de la Carretera Federal No. 45, en la localidad de El Romeral, Municipio de Corregidora, Qro. (sic.)*, condicionado a cumplir con la propuesta de obra de mitigación para la regulación de los escurrimientos y las obligaciones señaladas en el mismo.

8.29. Mediante **oficio AQUA/0005/2016, y expediente VC-004-16-D de fecha 22 de noviembre de 2016**, el Organismo Operador de Agua “Desarrollos y Construcciones del Centro” S.A. de C.V., emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 840 viviendas, del desarrollo denominado Fraccionamiento “Residencial La Vida”, ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho “El Romeral”, ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, en la Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.

8.30. Mediante **oficio AQUA/0006/2016, y expediente VC-007-17 de fecha 26 de enero de 2017**, el Organismo Operador de Agua “Desarrollos y Construcciones del Centro” S.A. de C.V., emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 2,339 viviendas, del desarrollo denominado Fraccionamiento “Residencial La Vida”, ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho “El Romeral”, ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, Municipio de Corregidora, Qro.

8.31. Mediante **oficio SSMA/DCA/226/2017 de fecha 16 de febrero de 2017**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro emitió la ampliación de vigencia por un plazo de un año respecto de la autorización en materia de impacto ambiental SEDESU/SSMA/0456/2012, de fecha 17 de diciembre de 2012 para el desarrollo habitacional al que denominan “El Romeral”, con superficie total de 406,565.979 m², *ubicado en la Fracción 2 DOS resultante de la división de una Fracción del Rancho “EL Romeral”, Carretera Federal No. 45, Kilómetro 11+000, Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.*

8.32. Mediante **oficio DDU/DACU/0507/2017 de fecha 28 de febrero de 2017**, la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora emitió la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo habitacional denominado “La Vida”, ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho “El Romeral”, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282 m2 e identificado con clave catastral 060101602999999.

8.33. Mediante **oficio SDUOP/DDU/DACU/1209/2017 de fecha 30 de junio de 2017**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora emitió la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo habitacional denominado “La Vida”, ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión

de una Fracción del Rancho "El Romeral", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282 m2 e identificado con clave catastral 060101602999999.

8.34. Mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 20 de julio de 2017**, el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora aprobó el *acuerdo que autoriza la Relotificación del fraccionamiento denominado "La Vida", así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de su Etapa 4; el cual se ubica en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, en la comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie total de 407,258.282 m^2.*

8.35. Mediante **escrito de fecha 09 de octubre de 2017**, el Lic. Urb. Rafael Alcantar López, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro" S.A. de C.V., solicita a la Secretaría del Ayuntamiento la Autorización para Venta de lotes de la Etapa 4 del fraccionamiento "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Municipio de Corregidora, Qro.

8.36. Mediante **oficio DDU/DACU/2645/2017 de fecha 10 de octubre de 2017**, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora emitió el Certificado de Avance de Obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento "La Vida", considerando un porcentaje de avance del 43.5%, condicionado a presentar una fianza a favor del Municipio de Corregidora por un monto de $7,976,447.22 (Siete millones novecientos setenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y siete pesos 22/100 M.N.) para garantizar la buena calidad, correcta ejecución y conclusión total de las obras de urbanización, así como los defectos y/o vicios ocultos, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados y de los servicios de agua potable, drenaje pluvial y alcantarillado sanitario, energía eléctrica y otros.

8.37. Mediante **Póliza de Fianza identificada con número 1816977-0000 de fecha 10 de octubre de 2017**, expedida por Afianzadora Liberty Fianzas, S.A. de C.V., por un importe de $7,976,447.22 (Siete millones novecientos setenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y siete pesos 22/100 M.N.), misma que garantizará la buena calidad, correcta ejecución y conclusión de total de las obras de urbanización así como los defectos y/o vicios ocultos, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados y de los servicios de agua potable, drenaje pluvial y alcantarillado sanitario, energía eléctrica y otros, en la construcción de la Etapa 4 del fraccionamiento denominado "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una fracción del Rancho "El Romeral", en la Carretera Federal 45 km 11+000, Municipio de Corregidora, Qro.

8.38. Mediante **oficio SAY/DAC/CAI/1512/2017 de fecha 16 de octubre de 2017**, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, solicita al Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, la Opinión Técnica respecto de la petición señalada en el antecedente 8.35 del presente documento.

9 Que en base al análisis de los diversos aspectos que integran la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, dicha dependencia arriba a la siguiente conclusión:

OPINIÓN TÉCNICA.

9.1 Una vez analizados los documentos que se encuentran en la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., la información presentada, y con base a los

puntos anteriormente expuestos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas **CONSIDERA VIABLE la Autorización para venta de lotes de la Etapa 4 del fraccionamiento "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Municipio de Corregidora, Qro.**

10 El promotor deberá presentar en un periodo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, la siguientes:

CONDICIONANTES

10.1. En atención al artículo 156 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá presentar el cumplimiento de los resolutivos 12.1 y 12.3 del Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de julio de 2017 relativo a la aprobación del *acuerdo que autoriza la Relotificación del fraccionamiento denominado "La Vida", así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de su Etapa 4; el cual se ubica en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, en la comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie total de 407,258.282 m^2.*

10.2. Deberá presentar *semestralmente* ante Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., la ratificación de las autorizaciones y factibilidades que tengan vigencia a vencer durante el periodo que ampara la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización que se otorga.

10.3. Cumplimiento a todas y cada una de las *obligaciones señaladas en los oficios y autorizaciones mencionadas en los Antecedentes* del presente.

10.4. En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 inciso VI numeral 5 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, por el Dictamen Técnico para Autorización de Venta de Lotes, deberá cubrir la cantidad de **$9,244.00 (Nueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.).**

10.5. En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, por ***impuesto por superficie vendible uso habitacional*** para fraccionamientos y condominios, deberá cubrir la cantidad de $702,366.42 (Setecientos dos mil trescientos sesenta y seis pesos 42/100 M.N.).

11 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.

12 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

A C U E R D O

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 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro, otorga ***la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4 del fraccionamiento "La Vida", ubicado en la fracción 2 resultante de la subdivisión de una fracción del rancho "El Romeral", ubicado en la carretera federal 45 km 11+000, en la comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282m2 , Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.***

SEGUNDO.- La empresa "**Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V.,** deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones establecidas en el Considerando **DIEZ** 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, 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.

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

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser **publicado** a costa del promotor en el medio de difusión señalado la Gaceta Municipal "La Piramide" de Corregidora, Qro., por **dos ocasiones**.

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 respecto de la Protocolización del

Instrumento Jurídico referido, 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 18 DE OCTUBRE DE 2017. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; C. ERIKA DE LOS ÁNGELES DÍAZ VILLALÓN, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. LUIS ALBERTO VEGA RICOY, SÍNDICO INTEGRANTE; LIC. ABRAHAM MACÍAS GONZÁLEZ, REGIDOR INTEGRANTE; C.P. ESTEBAN OROZCO GARCÍA, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO, REGIDORA INTEGRANTE.----------

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 18 (DIECIOCHO) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE).----------

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

A T E N T A M E N T E
"CORREGIDORA CIUDADANA"

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria 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

C E R T I F I C O

Que en **Sesión Ordinaría de Cabildo** de fecha **12 (doce) de septiembre de 2017 (dos mil diecisiete),** el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el cual se Autoriza la Venta de Unidades Privativas y Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la Unidad Condominal "VILLA DE LOS CANTOS" consistente en 2 condominios; ubicado en Avenida Puerta Real No. 7, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la empresa "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, 14 Fracción II, 13 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 113, 114, 118, 119, 143, 147, 154 Fracción III, 156, 167, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro; 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 éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el ***Acuerdo por el cual se Autoriza la Venta de Unidades Privativas y Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la Unidad Condominal "VILLA DE LOS CANTOS" consistente en 2 condominios; ubicado en Avenida Puerta Real No. 7, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la empresa "Comercial Oder", S.A. de C.V.,*** *cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente* ***DAC/CAI/053/2017****, y*

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

1. *Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles* ***serán 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 y el artículo 30 fracción I de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y* ***disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal****, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.*

3. *Que el **Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

    - *Dictamen de uso de suelo factible para condominio;*
    - *Autorización de estudios técnicos;*
    - *Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
    - *Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
    - ***Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;***
    - ***Autorización para venta de las unidades privativas; y***
    - *Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.*

    - *Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15).*

    De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15).

4. *Que el **Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 212**, contempla precisamente la definición de régimen de propiedad en condominio y sus características, lo cual se transcribe a continuación:*

    ***"Artículo 212** Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

    Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa, nave industrial, bodega, cajón de estacionamiento o áreas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

    Al derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino, se le denominará unidad privativa. Al derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes, se le denominará áreas de uso común."

5. *Por su **parte el artículo 213, del Código Urbano vigente establece que la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio**, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos*

por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente

6. *En cuanto a la **definición y efectos legales de lo que es una unidad condominal**, ello se encuentra regulado por el **artículo 215** del Ordenamiento Legal en cita, al establecer lo siguiente:*

> ***"Artículo 215. Por unidad condominal se entiende la agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono**, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.*
>
> *La unidad condominal deberá tener acceso cuando menos, hacia una vía pública primaria y las vialidades al interior serán a vías públicas secundarias.*
>
> *Las unidades condominales no cuentan con unidades privativas, pues éstas corresponden a cada uno de los condominios que la integran.*
>
> *La unidad condominal podrá desarrollarse en etapas, secciones o fases, las que deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre ellas. En los condominios que la integran deberá garantizarse los servicios e infraestructura de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos".*

7. *Que en materia de Condominios, es importante establecer lo que al efecto señalan los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro:*

> ***"Artículo 226**. En el régimen de propiedad en condominio, **el condómino gozará en forma exclusiva del derecho de propiedad que tiene sobre su unidad privativa**; respecto de las áreas de uso común, tendrá la calidad de copropietario, en términos de lo previsto en este Código y en el Código Civil del Estado de Querétaro, en lo conducente".*
>
> *"**Artículo 228**. **Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales**, conforme a su destino ordinario, con las limitaciones que al efecto establezca el reglamento del condominio.*
>
> ***Artículo 229**. Los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que en materia de condominios se establecen en este Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, el reglamento del condominio y la escritura por la que se constituye el régimen de propiedad en condominio, aún cuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes.*
>
> ***Artículo 230**. **Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa**, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino, cuando éstos formen parte de la unidad privativa".*

8. *Que lo relativo a la **autorización para venta de unidades privativas de los condominios** se encuentra regulada dentro del **artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, dispositivo legal que a la letra establece lo siguiente:*

*"**Artículo 12**. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)"

9. *Que en adición a lo establecido en el Considerando anterior, **el artículo 260 del Código Urbano de Estado de Querétaro, permite a los desarrolladores obtener autorización para venta de unidades privativas**, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los requisitos que dentro de dicho artículo se describen.*

10. *Que el **10 de Agosto de 2017,** se ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del **Arq. Isidro Castro Rojas en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., a través del cual solicita Permiso de Venta de Unidades Privativas, así como la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Villa de Los Cantos" (SIC).***

11. *Para el estudio del presente asunto, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/CAI/1330/2017**, de fecha **16 de agosto de 2017**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** correspondiente.*

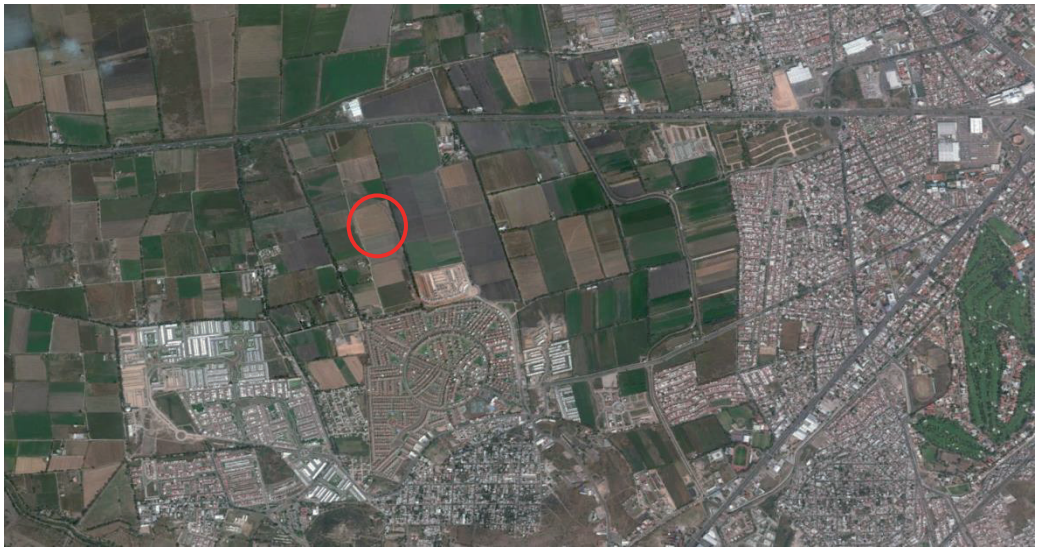
12. *En respuesta a lo anterior el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., con fecha **06 de septiembre de 2017**, se recibe la Opinión Técnica **2017 SDUOP/DDU/DACU/OT/121/2017,** de la cual se desprende lo siguiente:*

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	*Fracción quinta (E) resultado de la subdivisión del predio formado por la fusión de las Parcela 53, 67 y 83 Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito.*
EJIDO:	*El Pueblito*
CLAVE CATASTRAL:	*06 01 001 18 999 987*
SUPERFICIE TOTAL:	*70,635.644 m^2*

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

GENERAL:



PARTICULAR:

ANTECEDENTES:

12.1. *Mediante* ***Escritura Pública No. 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989****, el Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría No. 10 del Distrito de Tlalnepantla, México, hizo constar la* ***Constitución de la Sociedad Mercantil*** *denominada "COMERCIAL ODER", S.A. de C.V. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México D. F. bajo el Folio Mercantil No. 135704 de fecha 22 de Octubre de 1990.*

12.2. *Mediante **Escritura Pública No. 104,534 de fecha 5 de febrero de 2014**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la compraventa a favor de "Comercial ODER", S.A. de C.V., la parcela número 67 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, por la superficie de 8-94-14.19 has. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 474922/3 de fecha 25 de abril de 2014.*

12.3. *Mediante **Escritura Pública No. 104,535 de fecha 5 de febrero de 2014**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la compraventa a favor de "Comercial ODER", S.A. de C.V., la parcela número 83 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, por la superficie de 8-19-15.97 has. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 474923/3 de fecha 25 de abril de 2014.*

12.4. *Mediante **Escritura Pública No. 105,728 de fecha 4 de agosto de 2014**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la compraventa a favor de "Comercial ODER", S.A. de C.V., la parcela número 53 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, por la superficie de 3-61-14.27 has. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 486448/5 de fecha 26 de septiembre de 2014.*

12.5. *Mediante **Escritura Pública No. 33,214** de fecha **2 de diciembre de 2014**, el Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaria No. 22 de este Distrito Judicial, hizo constar que el L.A.E. Carlos Esponda Morales, en su carácter de administrador único de la Sociedad denominada "COMERCIAL ODER", S.A. de C.V., otorgó **poder ESPECIAL CON RENDICIÓN DE CUENTAS** a favor del Arq. Isidro Castro Rojas. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Mercantil Electrónico No. 29655*1 de fecha 25 de febrero de 2015.*

12.6. *Mediante **Escritura Pública No. 109,537** de fecha **22 de enero de 2016**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la protocolización del plano de deslinde catastral identificado con el Folio DT2015155, efectuado por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, al predio producto de la Fusión de las parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Querétaro. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 506794/3 de fecha 8 de febrero de 2016.*

12.7. *Mediante oficio **DDU/DPDU/810/2016 SP-25/16** de fecha **8 de abril de 2016**, la Dirección de Desarrollo Urbano de este Municipio otorgó la subdivisión del predio formada por la fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 todas Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., quedando una **fracción (E) de 70,635.644 m^2**.*

12.8. *Mediante Acuerdo de Cabildo de **fecha 25 de abril de 2016**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó la autorización de la Donación de la Fracción C con superficie de 23,781.938 m^2 resultante de la subdivisión del polígono que deriva de la fusión de las parcelas 53, 67 y 83 todas Z-1 P 3/6, pertenecientes al Ejido El Pueblito; así como el Reconocimiento de la Vialidad Pública y Asignación de la Nomenclatura para dicha superficie denominándose "Avenida Puerta Real".*

12.9. *Mediante **Escritura Pública No. 110,540** de fecha **7 de julio de 2016**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario No. 8 de este Distrito Judicial, protocolizó la subdivisión producto de la Fusión de las parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Querétaro. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios*

540041/1, 540044/1, 540045/1, 540046/1, 540047/1, 540048/1, 540049/1, 540050/1, 540051/1 y 540052/1, todos de fecha 19 de julio de 2016.

12.10. *Mediante oficio* ***SDUOP/DDU/DACU/1862/2016*** *de fecha* ***28 de julio de 2016****, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó el Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio para la unidad condominal* ***"VILLA DE LOS CANTOS"*** *consistente en 2 condominios y un total de 194 áreas para vivienda y superficie de 70,635.644m^2, ubicada en la Fracción quinta (E) resultado de la subdivisión del predio formado por la fusión de las Parcela 83, 67 y 53 Z-1 P3/6, El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.*

12.11. *Mediante oficio* ***DDU/DACU/1639/2016*** *de fecha* ***10 de agosto de 2016****, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio para la unidad condominal* ***"VILLA DE LOS CANTOS"*** *consistente en 2 condominios y un total de 194 áreas para vivienda y superficie de 70,635.644m^2.*

12.12. *Mediante oficio* ***DDU/DACU/2965/2016*** *de fecha* ***28 de noviembre de 2016,*** *la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., autorizó el Avance de Obras de Urbanización de 55.51% para la unidad condominal* ***"VILLA DE LOS CANTOS".***

12.13. *Mediante Póliza 3029-01703-5 Folio 2012468, expedida por Afianzadora ASERTA S.A. de C.V., en la Ciudad de México., de fecha 16 de diciembre de 2016 y por un importe de $1,862,217.81 se garantiza la correcta ejecución y conclusión de total de las obras de urbanización así como los vicios o defectos ocultos y fallas ocultas en la urbanización de la unidad condominal* ***"VILLA DE LOS CANTOS".***

12.14. *Mediante oficio* ***DDU/DPDU/583/2017 de fecha 8 de marzo de 2017,*** *con folio DU/US/3836, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., autorizó el Dictamen de Uso de Suelo para el predio ubicado en la Fracción quinta (E) resultado de la subdivisión del predio formado por la fusión de las Parcela 83, 67 y 53 Z-1 P3/6, El Pueblito, donde se considera FACTIBLE la ubicación de UNA UNIDAD CONDOMINAL CONSISTENTE EN DOS CONDOMINIOS: CODOMINIO A COMPUESTO DE 99 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B COMPUESTO DE 95 VIVIENDAS.*

12.15. *Mediante oficio* ***DDU/DACU/1962/2017*** *de fecha* ***2 de agosto de 2017****, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó la Modificación al Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio para la unidad condominal* ***"VILLA DE LOS CANTOS"*** *consistente en 2 condominios y un total de 194 viviendas y superficie de 70,635.644m^2, ubicada en la Fracción quinta (E) resultado de la subdivisión del predio formado por la fusión de las Parcela 83, 67 y 53 Z-1 P3/6, El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.*

12.16. *Mediante oficio* ***DDU/DACU/2005/2017*** *de fecha* ***7 de agosto de 2017****, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio para la unidad condominal* ***"VILLA DE LOS CANTOS"*** *consistente en 2 condominios y un total de 194 viviendas y superficie de 70,635.644m^2.*

12.17. *Mediante escrito de fecha* ***9 de agosto de 2017****, el Arq. Isidro Castro Rojas, en su carácter de Apoderado Legal de "Comercial ODER" S.A. de C.V., solicita a la Lic. Ma.*

*Elena Duarte Alcocer, Secretaria del Ayuntamiento, la Autorización para Venta de Unidades Privativas de la unidad condominal **"VILLA DE LOS CANTOS"**.*

12.18. *Mediante oficio **SAY/DAC/CAI/1330/2017** de fecha **16 de agosto de 2017**, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria del Ayuntamiento, **solicita** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, **emitir la Opinión Técnica** respecto de la petición señalada en el numeral inmediato anterior.*

12.19. *Mediante solicitud ingresada en la Ventanilla Única de Gestión bajo folio **DU/DRPC/2017/00062 de fecha 17 de agosto de 2017**, la empresa "Comercial ODER.", S.A. de C.V., solicitó la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la unidad condominal**"VILLA DE LOS CANTOS".***

13. *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 la siguiente conclusión:*

> ***"…****Derivado de los antecedentes señalados con anterioridad, y toda vez que el desarrollo inmobiliario que nos ocupa ha cumplido con el procedimiento y requisitos señalados en el Código Urbano del Estado de Querétaro para su autorización, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.,considera **VIABLE la Autorización de Venta de Unidades Privativas para la unidad condominal "VILLA DE LOS CANTOS",** ubicada en Avenida Puerta Real No. 7, El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.*
>
> *Así mismo, y siempre y cuando se haya considerado VIABLE la autorización de Venta de Unidades Privativas mencionada en el presente documento, con fundamento en los artículos 244, 255, 256 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera **VIABLE la autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la unidad condominal "VILLA DE LOS CANTOS",** ubicada Avenida Puerta Real No. 7, El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., cuyas superficies se conforman de acuerdo a la siguiente tabla:*

RESUMEN DE CONDOMINIOS		
CONCEPTO	***SUPERFICIE***	***VIVIENDAS***
CONDOMINIO A	*32,156.24 m²*	*99*
CONDOMINIO B	*32,698.92 m²*	*95*
TOTAL	***64,855.16 m²***	***194***

RESUMEN	
CONCEPTO	***SUPERFICIE***
PRIVATIVAS	*64,855.16 m²*
COMUNES	*5,780.484 m²*
TOTAL DEL POLIGONO	***70,635.644 m²***

14. *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, el promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes:*

1. *Contemplar como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas previendo no afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del condominio. Asimismo, no deberá obstaculizar el acceso hacia las viviendas, por lo que en caso necesario, deberá llevar a cabo la plantación de tres arboles por vivienda dentro de la zona que contempla en el desarrollo para área verde.*

2. *Deberá incluir en las escrituras de los contratos de compraventa de cada unidad privativa del condominio, las cláusulas necesarias para asegurar que los compradores identifiquen plenamente cada una de estas unidades, así como las áreas comunes no serán susceptibles de subdivisión o fusión y estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la Asociación de Condóminos, para los efectos legales establecidos en el artículo 276 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para la cual se requerirá un quórum del setenta y cinco por ciento del proindiviso representado por los condóminos asistentes.*

3. *En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 inciso XIV numeral 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, por la **autorización de Venta de Unidades Privativas** de la unidad condominal **"VILLA DE LOS CANTOS"** deberá cubrir la cantidad de $1,869.00 (Mil ochocientos sesenta y nueve pesos 00/100 M.N.).*

4. *En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 inciso XIV numeral 4 inciso a de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, por el **Dictamen Técnico de Autorización para la Venta de Unidades Privativas,** deberá cubrir la cantidad de $10,409.00 (Diez mil cuatrocientos nueve 00/100 M.N.).*

5. *En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, por **impuesto por superficie vendible** de la Unidad Condominal **"VILLA DE LOS CANTOS"**, deberá cubrir la cantidad de $518,841.28 (Quinientos diez y ocho mil ochocientos cuarenta y un pesos 28/100 M.N.).*

6. *De conformidad con lo establecido en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una **Póliza de Fianza** del **25%** del valor fiscal de los inmuebles sujetos a régimen en condominio por un monto de **$240,270.90 (Doscientos cuarenta mil doscientos setenta pesos 90/100 M.N.),** a favor de cada uno de los condóminos en forma proporcional, para responder y garantizar la ejecución, vicios ocultos y fallas ocultas en las construcciones comunes de la unidad condominal **"VILLA DE LOS CANTOS".***

7. *El Régimen de Propiedad en Condominio es un régimen privativo de propiedad, donde los Condóminos (adquirentes de las unidades privativas) se sujetarán al Reglamento Interior de la unidad condominal **"VILLA DE LOS CANTOS"** y en forma supletoria a las disposiciones legales descritas en el Código Urbano del Estado de Querétaro; asimismo, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 272 del mismo ordenamiento, la Asamblea de Condóminos es la máxima autoridad legal al interior del condominio en mención.*

8. *De acuerdo al Artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, cada Propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad; en cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.*

9. *La declaración unilateral de la presente Declaratoria que contiene la autorización administrativa, surte efectos legales hacia terceros respecto del Régimen de Propiedad en Condominio, de*

conformidad con los artículos 2884, 2892, 2893 fracción I y 2894 del Código Civil para el Estado de Querétaro, cuya protocolización y Escritura Pública inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio permitirán al Promotor enajenar los condominios que conforman la unidad condominal ***"VILLA DE LOS CANTOS".***

10. *En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 inciso XIV numeral 1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, por la* ***emisión de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio*** *de la unidad condominal* ***"VILLA DE LOS CANTOS"*** *deberá cubrir la cantidad de $9,628.00 (Nueve mil seiscientos veintiocho pesos 00/100 M.N.).*

11. *La presente Declaratoria, con el anexo gráfico que la complementa, contienen la conformación total* ***de la unidad condominal "VILLA DE LOS CANTOS"****, con la descripción de usos y destinos de cada área, y deberán formalizarse ante Notario Público en Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*

15. *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 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, la Comisión de Desarrollo Urbano, elabora y somete a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro **autoriza la Venta de Unidades Privativas para la Unidad Condominal "VILLA DE LOS CANTOS" consistente en 2 condominios; ubicado en Avenida Puerta Real No. 7, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la empresa "Comercial Oder", S.A. de C.V.**

SEGUNDO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro **autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la Unidad Condominal "VILLA DE LOS CANTOS" consistente en 2 condominios; ubicado en Avenida Puerta Real No. 7, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la empresa "Comercial Oder", S.A. de C.V.**

TERCERO.- Los promotores, **deberán dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes** y/o **obligaciones** establecidas dentro del Considerando **CATORCE** de la presente resolución.

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

QUINTO.- El incumplimiento a cargo del solicitante será causal de revocación del presente Acuerdo, la cual deberá ser sometido a la consideración del Ayuntamiento para su análisis y resolución.

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

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del promotor en la **Gaceta Municipal "La Pirámide" de** Corregidora, Qro., **por dos ocasiones.**

SEGUNDO.- Una vez efectuadas la publicación referida con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento, 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.-La presente autorización deberá ser protocolizada a costa del promotor ante Notario Público, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

QUINTO.- Para efectos del transitorio anterior, se concede al promotor un plazo no mayor de **treinta días hábiles** contados a partir de la autorización del presente **para dar inicio a dicho trámite**. En este mismo sentido, 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.

SEXTO.- Si por razones ajenas al propio promotor no ha podido concluir la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, se autoriza al Secretario del Ayuntamiento para que previa solicitud otorgue una prórroga para el cumplimiento de lo ordenado hasta por un plazo de seis meses más.

SÉPTIMO.- 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 de este Municipio, y al promotor o a su autorizado**…"**

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 12 DE SEPTIEMBRE DE 2017. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; C. ERIKA DE LOS ÁNGELES DÍAZ VILLALÓN, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. LUIS ALBERTO VEGA RICOY, SÍNDICO INTEGRANTE; LIC. ABRAHAM MACÍAS GONZÁLEZ, REGIDOR INTEGRANTE; C.P. ESTEBAN OROZCO GARCÍA, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO, REGIDORA INTEGRANTE.----------

----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 12 (DOCE) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE).----------

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

A T E N T A M E N T E
“CORREGIDORA CIUDADANA”

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria 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*

C E R T I F I C O

Que en ***Sesión Ordinaría de Cabildo*** *de fecha* ***25 (veinticinco) de septiembre de 2017 (dos mil diecisiete),*** *el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el* ***Acuerdo mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% área libre y una densidad de población mínima (H-2-40-Mn) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% área libre y una densidad de población mínima (HC-2-40-Mn) para el predio ubicado en Calle Bosque de Versalles No. 5, Lote 1, Manzana 3 colinas del Bosque con clave catastral No. 060100104022001, solicitado por el C. José Daniel Arias García,*** *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 mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% área libre y una densidad de población mínima (H-2-40-Mn) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% área libre y una densidad de población mínima (HC-2-40-Mn) para el predio ubicado en Calle Bosque de Versalles No. 5, Lote 1, Manzana 3 colinas del Bosque con clave catastral No. 060100104022001, solicitado por el C. José Daniel Arias García,** expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/020/2017**, y

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

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 cumplimento 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 **23 de marzo de 2017,** se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito **signado por el C. José Daniel Arias García** a través del cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de habitacional al que corresponda para llevar a cabo un Centro de Desarrollo Infantil de nivel Preescolar, para el predio ubicado en Calle Bosque de Versalles No. 5, Lote 1, Manzana 3 colinas del Bosque con clave catastral No. 060100104022001. (Sic).

10 Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/ 263/2017,** de fecha **28 de marzo de 2017,** 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.

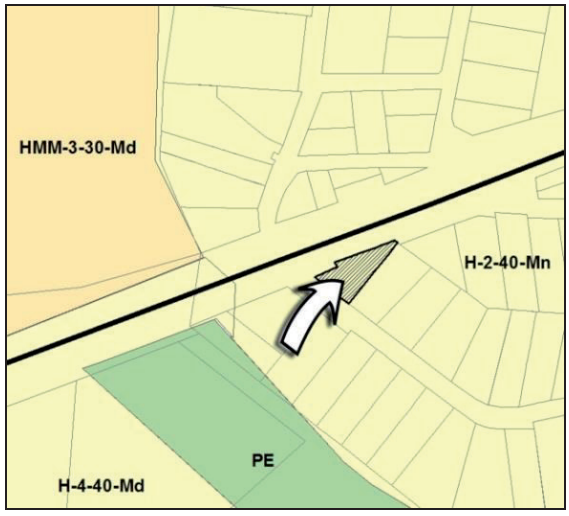
11 En respuesta a lo anterior el **Arq. Fernando Julio César Orozco Vega**, Titular de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** de este Municipio emitió el oficio número **SDUOP/DDU/DPDU/0706/2017,** mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. **DDU/DPDU/OT/062/2017,** dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

OPINIÓN TÉCNICA:

Localización del Predio

11.1. **Localización del Predio.** El predio se ubica en la zona central del Municipio de Corregidora. Colinda al NORORIENTE con la lateral del Libramiento Sur Poniente, al SURORIENTE con propiedad privada y al SURPONIENTE con la calle Bosque de Versalles.

Uso de Suelo Actual.



11.2. De conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente**, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 28 de septiembre del 2015 y publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 15 de octubre de 2015, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 4 del 15 de enero de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real de los planes de desarrollo 000000051/0001 del 3 de mayo de 2016, el uso de suelo actual del predio es **Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población**

mínima (H-2-40-Mn). Del mismo modo, de conformidad con el plano de lotificación autorizado, el fraccionamiento cuenta con una densidad de 50 hab/ha (H05).

ANTECEDENTES

11.3. La propiedad del predio ubicado en la **calle Bosque de Versalles No. 5, fraccionamiento Colinas del Bosque**, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de **671.89 m^2**, se acredita mediante Escritura Pública No. 49,953 de fecha **25 de febrero de 2016**, a favor del **C. José Daniel Arias García**.

11.4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento de fecha **23 de marzo de 2017**, el **C. José Daniel Arias García** solicita cambio de uso de suelo para el predio de referencia, con la intención de instalar un jardín de niños.

11.5. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/263/2017, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el **10 de abril de 2017**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica referente al requerimiento del **C. José Daniel Arias García** respecto al cambio de uso de suelo en el predio de referencia.

11.6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento de fecha **31 de mayo de 2017,** el **C. José Daniel Arias García** complementa el expediente de su solicitud de cambio de uso de suelo, anexando el anteproyecto pretendido.

11.7. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1020/2017 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el **6 de junio de 2017**, la Secretaría remite el complemento de información por parte del interesado para su respectivo análisis y emisión de la opinión técnica requerida.

ARGUMENTOS

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"*.

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 del **C. José Daniel Arias García:**

Contexto urbano: En un radio aproximado de 500 m, se observan predominantemente usos habitacionales, con densidades de población desde mínimas hasta medias y predomina un máximo de 3 niveles de construcción.

Accesibilidad: El predio cuenta frente hacia el sur poniente, por la calle Bosque de Versalles.

Riesgos: No se observan riesgos naturales o antropogénicos en la zona cercana al predio.

Medio Ambiente: De acuerdo al **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2016,** los predios pertenecen a la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 6 "Zona Urbana Corregidora Oriente"**, misma que se clasificó dentro de la política de **"Desarrollo Urbano"**, 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 urbanos vigentes, tales como los programas y planes de desarrollo urbano estatal, municipal, centros de población y parciales

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. Una vez analizados los antecedentes y argumentos presentados, así como la documentación anexa a la solicitud de referencia la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera Factible la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, mismo que en caso de ser considerado viable, el uso de suelo a autorizar deberá ser **Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población mínima (HC-2-40-Mn)** y exclusivamente para el establecimiento de un **jardín de niños**, en el entendido de que en caso de pretender establecer un giro distinto, se deberá someter al correspondiente análisis por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.

13 El promotor deberá dar cumplimiento a los siguientes REQUISITOS Y CONDICIONANTES ADICIONALES, de manera previa a la emisión de cualquier otro trámite, correspondiente a la autorización del proyecto:

Condicionantes Generales

1 Se deberá presentar **Visto Bueno** por parte de **la Dirección de Protección Civil del Municipio de Corregidora**, avalando que el predio de referencia cumple con las condiciones mínimas necesarias para el adecuado funcionamiento del establecimiento pretendido, sin comprometer la integridad de sus usuarios. Del mismo modo, el promotor deberá acatar las condicionantes que dicha Autoridad le indique.

2 Se deberá presentar **Proyecto de solución vial para la incorporación y desincorporación al Libramiento Sur-Poniente**, avalado con el ***Resolutivo del Estudio de Impacto Vial*** emitido por la ***Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal y la Secretaría de***

Comunicaciones y Transportes. Asimismo, el promotor deberá proponer **medidas de mitigación** a las afectaciones que el giro pretendido ocasionará en la zona en materia vial, mismas que también deberán ser avaladas por la Autoridad Competente.

3 Se deberá presentar **proyecto de solución vial para el acceso y salida del predio**, incluyendo bahías de ascenso y descenso al interior del polígono.

4 El proyecto pretendido **deberá considerar al menos 1 cajón de estacionamiento por aula.** Adicionalmente, se deberán proyectar cajones de estacionamiento suficientes para visitantes, siendo que éstos no deberán formar parte de la dosificación de cajones para el establecimiento, mismos que le serán calculados y requeridos de manera previa a la solicitud del Dictamen de Uso de Suelo.

5 Se deberá considerar al menos **3.30 m^2 de áreas libres por alumno**.

6 Se deberá acatar lo establecido por los **Lineamientos para los inmuebles destinados a educación**, establecidos por la **Dirección de Educación del Estado**, en materia de superficie mínima de aulas, puertas, corredores y pasillos, iluminación, ventilación, sanitarios, agua potable, servicios administrativos, áreas recreativas, áreas verdes, seguridad, y los demás que la Autoridad Competente le Indique. No se omite mencionar que previo a la obtención del Dictamen de Uso de Suelo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., se deberá presentar el anteproyecto pretendido, respetando lo establecido en dichos Lineamientos así como el número de aulas definitivo.

7 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 con el objetivo de no provocar desabasto en la zona***.***

8 Todos los espacios que se contemplen en el proyecto, deberán 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 personas de la tercera edad, niños, carreolas, entre otros. Para tal fin, se sugiere tomar en cuenta los criterios de diseño establecidos en el ***Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad***.

Intensidad y Uso del suelo

a) Se **deberá contar con un sistema para la separación de las aguas pluviales**, así como la separación de aguas grises y negras para su almacenamiento, tratamiento y reutilización en el riego de áreas verdes.

b) **No se permitirá el desalojo de las aguas pluviales a la vía pública a través de mecanismos por gravedad.** Al 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***.

c) **Las banquetas no podrán ser interrumpidas para el acceso vehicular**, por lo que habrá de definirse claramente el acceso y la salida del predio.

d) En caso de existir estacionamientos al frente del predio en forma de batería, los cajones deberán **contar como mínimo con un fondo de 6.00m.**

Imagen Urbana y Medio Ambiente

a) Se deberán utilizar en todo el proyecto, preferentemente **materiales permeables** como adocreto, adopasto, entre otros, en andadores y vialidades interiores, a fin de propiciar la reabsorción del agua pluvial. Esto con el objetivo de mantener la humedad del suelo, minimizando así los daños causados por el desarrollo urbano.

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

c) Se deberá establecer 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.

d) Las condicionantes y restricciones antes mencionadas, **deberán cumplirse de manera previa a la emisión del *Dictamen de Uso de Suelo* y/o cualquier otro trámite** correspondiente a la autorización.

e) Del mismo modo, es relevante asentar **QUE EN CASO DE QUE LA AUTORIZACIÓN GENERE CONFLICTOS SOCIALES, VIALES, AMBIENTALES O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE, SERÁ MOTIVO DE LA CANCELACIÓN O REVOCACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN QUE SE GENERE**, lo anterior debidamente fundamentado por parte de los afectados, en caso de existir.

f) No omito respetuosamente reiterarle que se contempla un pago de derechos **por concepto de análisis de la petición de cambio de uso de suelo**, de conformidad con lo establecido por la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2017 del Municipio de Corregidora en su artículo 23, fracción XX, numeral 3, inciso a,. En ese sentido, me permito informarle que el pago de derechos, específicamente para este caso, se calcula de la siguiente manera:

Clasificación del predio:	urbanizable
Superficie:	671.89 m^2
Fuente de ingresos:	4323200337 (501 -1000 m^2)
Total a pagar por concepto de análisis de la petición de cambio de uso de suelo:	**$1,500.00**
MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.	

14 De conformidad con la ***Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el ejercicio fiscal 2017***, se contempla un derecho por autorización de **Cambio de Uso de Suelo** de la siguiente manera:

1.	**Predio:**	**calle Bosque de Versalles No. 5, fraccionamiento Colinas del Bosque**
	Clave Catastral:	**060100104022001**
	Superficie (m^2):	**671.89 m^2**
1.1	**Por los 100 primeros metros cuadrados**	
	Vivienda con Comercio y Servicios (densidad mínima)	**$ 6,543.00**
1.2	**Por los metros cuadrados restantes**	
	($137.00 x (No. de m^2 excedentes)/factor único	
	($137.00 571.89 m^2)/ X	
	Factor Único = 35	**$ 2,235.06**
	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO (suma 1.1 y 1.2)	**$ 8,778.06**
	OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 06/100 M.N.	

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:

A C U E R D O

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 Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% área libre y una densidad de población mínima (H-2-40-Mn) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% área libre y una densidad de población mínima (HC-2-40-Mn) para el predio ubicado en Calle Bosque de Versalles No. 5, Lote 1, Manzana 3 colinas del Bosque con clave catastral No. 060100104022001, solicitado por el C. José Daniel Arias García.***

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 2017**, 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 de Corregidora, Qro.

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.

SEPTIMO.- 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 cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

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

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser **publicado** a costa del promotor en el medio de difusión la Gaceta Municipal "La Pirámide" 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 2017 **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 el medio de difusión señalado con antelación.

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 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; C. ERIKA DE LOS ÁNGELES DÍAZ VILLALÓN, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. LUIS ALBERTO VEGA RICOY, SÍNDICO INTEGRANTE; LIC. ABRAHAM MACÍAS GONZÁLEZ, REGIDOR INTEGRANTE; C.P. ESTEBAN OROZCO GARCÍA, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO, REGIDORA INTEGRANTE.----------

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 25 (VEINTICINCO) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE).----------
---------- DOY FE ----------

A T E N T A M E N T E
"CORREGIDORA CIUDADANA"

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria 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 **17 (diecisiete) de julio de 2017 (dos mil diecisiete),** el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Conservación Agropecuaria (CA) a Comercio y Servicios (CS), con máximo 6 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Baja (CS-6-40-Bj) para diversas Parcelas pertenecientes al Ejido del Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.,** 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 mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Conservación Agropecuaria (CA) a Comercio y Servicios (CS), con máximo 6 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Baja (CS-6-40-Bj) para diversas Parcelas pertenecientes al Ejido del Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.,** expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/032/2017**, 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 cumplimento 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 **25 de mayo de 2017,** se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado **por los CC. Adrián Martínez Garza y Alejandro Tamayo Ibarra, en su Calidad de Apoderados Legales** a través el cual solicitan Cambio de Uso de Suelo de *Conservación Agropecuaria a Comercial y de Servicios* (sic), para los siguientes predios:

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 18	El Pueblito	81,636.41
Parcela 23	El Pueblito	23,253.99

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 6	El Pueblito	82,820.27
Parcela 13	El Pueblito	80,557.23

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 193	El Pueblito	23,018.77

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 8	El Pueblito	75,458.97
Parcela 9	El Pueblito	75,326.06
Parcela 10	El Pueblito	75,889.65
Parcela 11	El Pueblito	84,507.85
Parcela 12	El Pueblito	62,583.63
Parcela 14	El Pueblito	100,454.02
Parcela 16	El Pueblito	93,773.23
Pacerla 17	El Pueblito	63,252.32
Parcela 19	El Pueblito	78,060.75
Parcela 21	El Pueblito	79,954.08
Parcela 195	El Pueblito	13,694.14

10 Para dar seguimiento a la petición de los interesados, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/1047/2017, SAY/DAC/CAI/1048/2017,**

SAY/DAC/CAI/1049/2017, SAY/DAC/CAI/1050/2017, de fecha **08 de junio de 2017,** 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 **Arq. Fernando Julio César Orozco Vega**, Titular de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** de este Municipio remite a la Secretaría del Ayuntamiento Opinión Técnica No. **DDU/DPDU/OT/084/2017, DDU/DPDU/OT/085/2017, DDU/DPDU/OT/086/2017, DDU/DPDU/OT/087/2017,** dentro de la cual se concluye los siguientes aspectos y consideraciones:

OPINIÓN TÉCNICA:

11.1 Localización de los Predios (Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 21 y 195). Los predios en estudio se localizan en la zona norte de la delimitación administrativa del Municipio de Corregidora, Qro., y considerando como un solo polígono el conjunto de los mismos dado que se pretende un solo proyecto, se observa que colindan al NORTE, ORIENTE y PONIENTE con parcelas y al SUR con la Carretera Estatal No. 45 D (Querétaro – Celaya).

11.2 Localización de los Predios (Parcelas 18 y 23). Los predios en estudio se localizan en la zona norte de la delimitación administrativa del Municipio de Corregidora, Qro., y considerando como un solo polígono el conjunto de los mismos dado que se pretende un solo proyecto, se observa que colindan al NORTE, ORIENTE y PONIENTE con parcelas y al SUR colinda con parcelas del Ejido El Pueblito.

11.3 <u>Localización de los Predios (Parcelas 6 y 13).</u> Los predios en estudio se localizan en la zona norte de la delimitación administrativa del Municipio de Corregidora, Qro., y considerando como un solo polígono el conjunto de los mismos dado que se pretende un solo proyecto, se observa que colindan al NORTE, SUR, ORIENTE y PONIENTE con parcelas del Ejido El Pueblito.

11.4 <u>Localización del Predio (Parcelas 193).</u> El predio en estudio se localiza en la zona norte de la delimitación administrativa del Municipio de Corregidora, Qro. y se observa que colindan al NORTE, ORIENTE y PONIENTE con parcelas del Ejido El Pueblito y al SUR con la Carretera Estatal No. 45 D (Querétaro – Celaya).

Uso de Suelo Actual.

11.5 De conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte**, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 28 de septiembre del 2015 y publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 15 de octubre de 2015, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 4 del 15 de enero de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real de los planes de desarrollo 00000049/0001 del 3 de mayo de 2016, **los predios en estudio se ubican en zona de Conservación Agropecuaria (CA)**.

ANTECEDENTES

11.6 Mediante Escritura Pública No. 2,617 de fecha **9 de marzo de 2010**, se constituye la empresa **MGT Land Capital S.A. de C.V**. representada por los **CC. Adrián Martínez Garza y Alejandro Tamayo Ibarra**.

11.7 De conformidad con la documentación anexa a la solicitud, la propiedad de los predios se acredita de la siguiente manera:

PARCELA	EJIDO	PROPIETARIO	REPRESENTANTE	ESCRITURA PÚBLICA	SUPERFICIE (m^2)	FECHA
Parcela 8	El Pueblito	MGT Land Capital S.A. de C.V.	Adrián Martínez Garza y Alejandro Tamayo Ibarra	47,506	75,458.97	26 de agosto de 2015
Parcela 9	El Pueblito			49,943	75,326.06	19 de abril de 2016
Parcela 10	El Pueblito			47,507	75,889.65	26 de agosto de 2015
Parcela 11	El Pueblito			50,036	84,507.85	28 de abril de 2016
Parcela 12	El Pueblito			47,508	62,583.63	26 de agosto de 2015
Parcela 14	El Pueblito			32,462	100,454.02	31 de agosto de 2015
Parcela 16	El Pueblito			47,510	93,773.23	26 de agosto de 2015
Pacerla 17	El Pueblito			47,511	63,252.32	26 de agosto de 2015
Parcela 19	El Pueblito			49,946	78,060.75	19 de abril de 2016

Parcela 21	El Pueblito			51,289	79,954.08	8 de septiembre de 2016
Parcela 195	El Pueblito			52,904	13,694.14	21 de febrero de 2017

PARCELA	EJIDO	PROPIETARIO	REPRESENTANTE	ESCRITURA PÚBLICA	FECHA
Parcela 18	El Pueblito	E2R International S.A.P.I. de C.V.	Adrián Martínez Garza y Alejandro Tamayo Ibarra	46,051	27 de marzo de 2015
Parcela 23	El Pueblito			22,412	24 de abril de 2014

PARCELA	EJIDO	PROPIETARIO	REPRESENTANTE	ESCRITURA PÚBLICA	FECHA
Parcela 6	El Pueblito	El Pueblito Desarrollos S.A.P.I. de C.V.	Adrián Martínez Garza	47,505	26 de agosto de 2015
Parcela 13	El Pueblito			47,509	26 de agosto de 2015

PARCELA	EJIDO	PROPIETARIO	TÍTULO DE PROPIEDAD	FECHA
Parcela 193	El Pueblito	Alejandro Tamayo Ibarra	00000101052	12 e mayo de 2017

11.8 Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 25 de mayo de 2017, los CC. Adrián Martínez Garza y Alejandro Tamayo Ibarra, Representantes Legales de la empresa MGT Land Capital S.A. de C.V., solicitan Cambio de Uso de Suelo *"... de Conservación Agropecuaria a Comercial y Servicios"* (sic) para los predios de referencia.

11.9 Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1047/2017, SAY/DAC/CAI/1048/2017, SAY/DAC/CAI/1049/2017 y SAY/DAC/CAI/1050/2017, recibidos en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el 9 de junio de 2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica referente al Cambio de Uso de Suelo de *Conservación Agropecuaria a Comercial y de Servicios* (sic) para los predios enlistados anteriormente.

11.10 Con fecha del 28 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento remite oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., en alcance al similar SAY/DAC/CAI/1047/2017 en el que se anexa escrito del Tribunal Agrario con Expediente 1395/2016 en el que se determina la no existencia de un derecho de paso entre las parcelas 10, 11 y 17 del Ejido El Pueblito. Lo anterior, de conformidad con escrito signado por los CC. Adrián Martínez Garza y Alejandro Tamayo Ibarra recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 18 de junio de 2017, se corrigen las superficies de las parcelas mencionadas quedando como sigue: Parcela 10 con 75,889.654 m^2, Parcela 11 con 84,507.855 m^2 y Parcela 17 con 63,252.324 m^2.

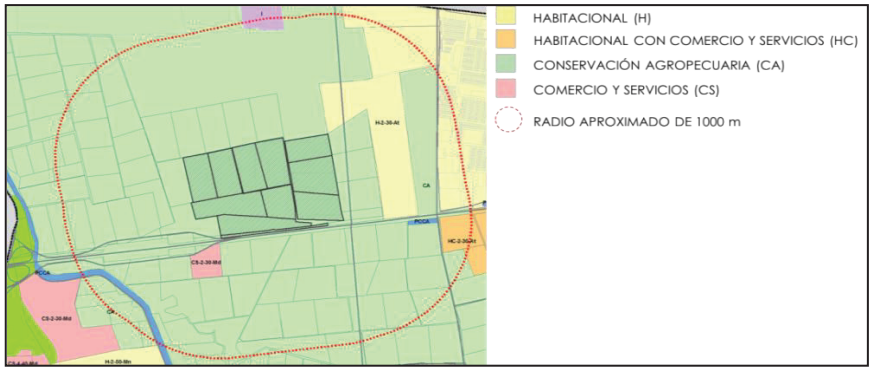
ARGUMENTOS

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*".

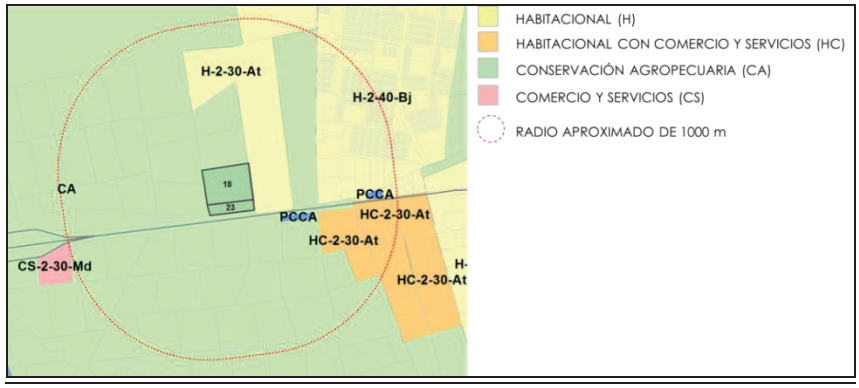
Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo de los **CC. Adrián Martínez Garza y Alejandro Tamayo Ibarra**:

Contexto urbano (Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 21, 195, 18, 23, 6, 13 y 193): En un radio aproximado de 1000 m, se observa que predomina el uso de Conservación Agropecuaria. Del mismo modo, hacia el oriente se observa una zona habitacional con un máximo de 2 niveles de construcción permitidos.

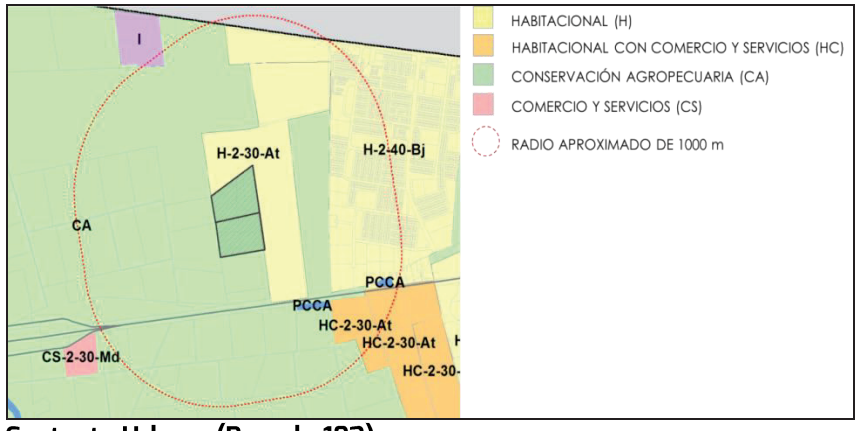
(**Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 21, 195):**



Contexto urbano (Parcelas 18 y 23):



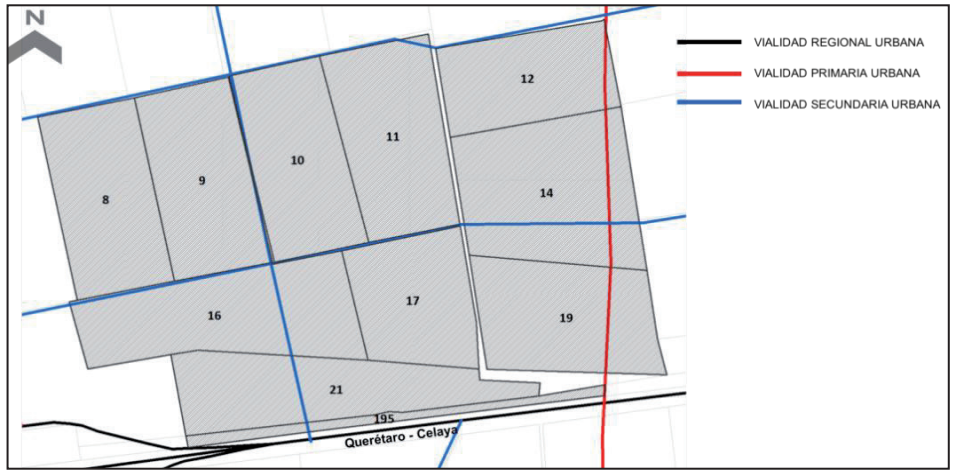
Contexto Urbano (Parcelas 6 y 13):



Contexto Urbano (Parcela 193):

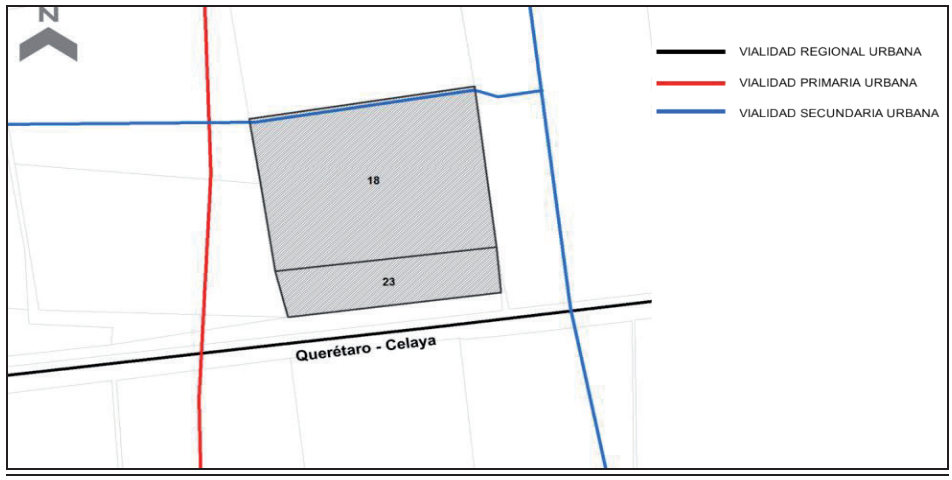
Accesibilidad (Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 21, 195) : El momento, el conjunto de predios cuenta con acceso a través de la parcela 195, misma que tiene frente sobre la Carretera Estatal No. 45 D (Querétaro – Celaya) y se encuentra beneficiado por la **Estructura Vial del Programa Parcial de la Zona Norte del Municipio de Corregidora, Qro.**, aprobada mediante **Sesión de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, publicada en la Gaceta Municipal del 14 de agosto de 2016**. Siendo así, se observa una *vialidad secundaria urbana en proyecto* en la colindancia norte de las parcelas 8, 9, 10, 11 y 12, con una sección de 25.00 m. De igual forma, una *vialidad secundaria urbana en proyecto* en la colindancia sur de las parcelas 8, 9, 10 y 11, con una sección de 25.00 m. Dicha vialidad atraviesa la parcela 14 en sentido oriente – poniente. Una *vialidad secundaria urbana en proyecto* con una sección de 25.00 m cruza el conjunto de predios en sentido norte sur, sobre la colindancia oriente de la parcela 9 y poniente de la parcela 10 y cruzando en el mismo sentido a las parcelas 16, 21 y 195.

Del mismo modo, se observa también una *vialidad primaria urbana en proyecto* con sección de 34.00 m que cruza el conjunto de predios en sentido norte sur, atravesando las parcelas 12, 14 y 19.



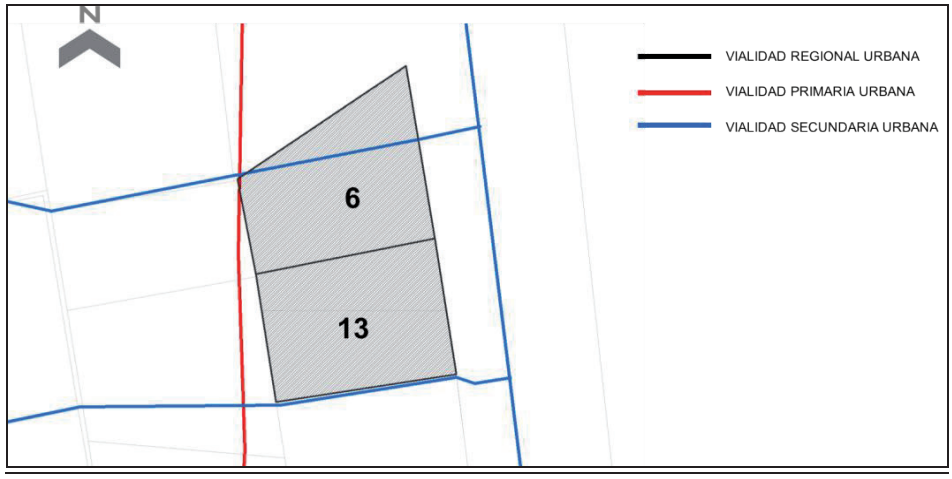
Accesibilidad (Parcelas 18 y 23): Al momento, el conjunto de predios no cuenta con acceso a través de alguna vialidad pública reconocida, sin embargo, se encuentra beneficiado por la Estructura Vial del Programa Parcial de la Zona Norte del Municipio de Corregidora, Qro., aprobada mediante Sesión de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, publicada en la Gaceta Municipal del 14 de agosto de 2016. Siendo así,

se observa una *vialidad secundaria urbana en proyecto* en la colindancia norte de la parcela 18, con una sección de 25.00 m.

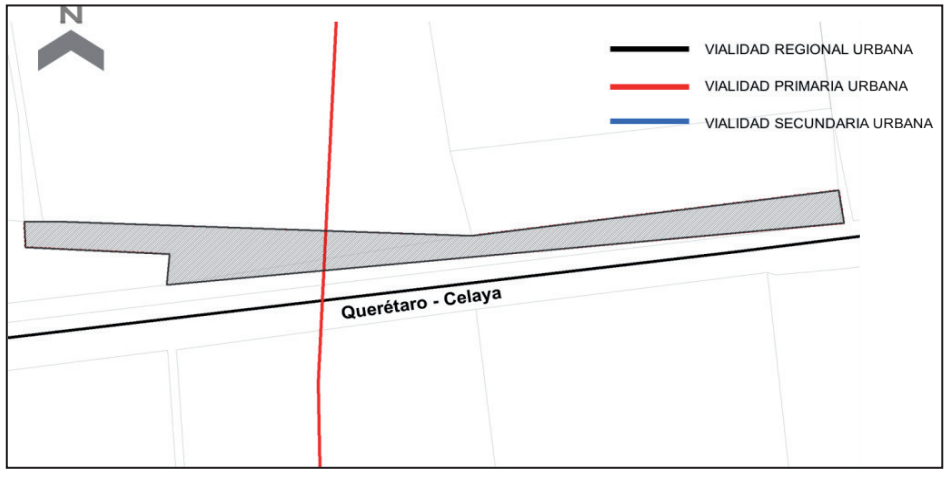


Accesibilidad (Parcelas 6 y 13): El conjunto de predios no cuenta con acceso a través de alguna vialidad pública reconocida, sin embargo, se encuentra beneficiado por la Estructura Vial del Programa Parcial de la Zona Norte del Municipio de Corregidora, Qro., aprobada mediante Sesión de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, publicada en la Gaceta Municipal del 14 de agosto de 2016. Siendo así, se observa una *vialidad secundaria urbana en proyecto* en la colindancia sur de la parcela 13, con una sección de 25.00 m y una *vialidad secundaria urbana en proyecto* que atraviesa el predio en sentido oriente – poniente a la parcela 6, con sección de 25.00 m.

Del mismo modo, se observa también una *vialidad primaria urbana en proyecto* con sección de 34.00 m en la colindancia norponiente de la parcela 6.



Accesibilidad (Parcela 193): El predio cuenta con acceso a través de su colindancia suroriente por la Carretera Estatal No. 45 D (Querétaro – Celaya) y se encuentra beneficiado por la Estructura Vial del Programa Parcial de la Zona Norte del Municipio de Corregidora, Qro., aprobada mediante Sesión de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, publicada en la Gaceta Municipal del 14 de agosto de 2016. Siendo así, se observa una *vialidad primaria urbana en proyecto* que atraviesa el predio en sentido norte – sur, con sección de 34.00 m.



12 Que en base al análisis de los diversos aspectos que integran las Opiniones Técnicas referidas con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emite el siguiente:

RESOLUTIVO

12.1 Dado lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera **FACTIBLE autorizar el cambio de uso de suelo de Conservación Agropecuaria (CA) a Comercio y Servicios (CS), con máximo 6 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Baja (CS-6-40-Bj)**, y exclusivamente para el establecimiento de los giros compatibles con los Grupos establecidos por la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo con el Uso de Suelo de Comercio y Servicios (CS).

13 El promotor deberá dar cumplimiento a los siguientes condicionantes y restricciones de conformidad como sea indicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., en el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario, lo anterior, ya que existen estudios y trámites ante Dependencias Estatales y Federales, donde es necesario contar con el Dictamen de Uso de Suelo para su revisión:

Condicionantes Generales

1 En virtud de que el conjunto de predios cuenta con acceso exclusivo por la Carretera No. 45 D (Querétaro-Celaya) mediante la Parcela 195, deberá realizar el ***Trámite de Fusión de Predios*** correspondiente en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., y protocolizar dicha autorización ante Notario Público, a fin de poder considerar a todo el conjunto de predios en análisis como una sola unidad topográfica y garantizar el acceso a la misma.

2 Garantizar 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., 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.**

3 Se deberá presentar para la licencia de construcción y/o visto bueno de proyecto de lotificación ***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.

4 Se deberá presentar ***Estudio Hidrológico*** avalado por la **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)**, en el cual se analicen las microcuencas y se especifiquen las medidas de mitigación en el control de los escurrimientos que se generen.

5 Se deberá presentar ***Estudio de Grado de Riesgos***, y en caso de existir, presentar las medidas de mitigación de riesgos, avaladas por la **Dirección de Protección Civil Municipal y/o en su caso, por la Coordinación Estatal de**

Protección Civil (CEPC). Del mismo modo y una vez obtenido el estudio en comento, el proyecto deberá sujetarse y considerar las obras de mitigación de riesgos por inundación, enfocados a la prevención y planeación de infraestructura, lo anterior en virtud de que la urbanización del predio influirá de manera directa en zonas más bajas.

6 Con la finalidad de determinar el tipo de cimentación a implementar en la construcción, deberá presentar, para la licencia de construcción correspondiente, a cargo y costo del interesado, ***Estudio de Geotecnia*** avalado por **Coordinación Estatal de Protección Civil del Estado,** dentro del cual se deberán especificar las condicionantes a respetar u obras de mitigación a ejecutar.

7 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, así como dar cumplimiento a las acciones que debe implementar para garantizar el buen funcionamiento de plantas de tratamiento, construcción de tanques, tendido de redes, etc., con el objetivo de no provocar desabasto en la zona.

8 Deberá obtener, por parte de la **Comisión Estatal de Infraestructura** del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, las restricciones correspondientes al canal que se observa sobre la colindancia sur del conjunto de predios y considerarlas en el proyecto pretendido.

9 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, carriolas, entre otros.

Intensidad y Uso del suelo

10 Las zonas comerciales que se pretenden, de manera preferente, se deberán flanquear las vialidades públicas principales y los espacios públicos ya sea en forma de pequeñas plazas o corredores, y cuya proporción deberá ser adecuada considerando **0.13m^2 de área comercial por habitante** (5 habitantes por vivienda), excluyendo las áreas de servicio tales como estacionamientos, áreas para el almacenamiento de basura, etc. Lo anterior, con el fin de prevenir la emergencia de comercios y servicios en viviendas de dimensiones no adecuadas y vialidades no preparadas para dicha actividad. Lo anterior en cumplimiento al **artículo 23** de la **Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA)**, señala que se deberán ordenar los usos de suelo "…buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales…".

11 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.**

12 El uso de suelo a autorizar únicamente tendrá compatibilidad con los giros establecidos por la **Tabla de Compatibilidad** de Usos de Suelo para el uso de Comercio y Servicios (CS) siendo los siguientes: *Vivienda Independiente; Vivienda Agrupada; Elaboración de productos artesanales de bajo impacto sin uso de maquinaria, telares de cintura, elaboración de piñatas, artesanía de madera o trapo, bordado, tejido y bisutería, productos de palma, repostería, conservas; Tortillería, Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos/salchichonería, rosticerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, peleterías, neverías y dulcerías, misceláneas, tiendas de abarrotes; Minisúperes, tiendas de conveniencia, estanquillos, farmacias, boticas y droguerías; joyería; artículos para mascotas con servicios veterinarios, papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y expendios de pan, ferreterías, venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, salas de belleza, peluquerías y sastrerías en general; lavanderías, tintorerías, reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas, renta de computadoras con o sin servicios de Internet; baños públicos; Tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas, librerías, florerías; venta de ataúdes; venta de productos manufacturados, vinaterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías. lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación. Venta de vehículos, refaccionarías, y accesorios con instalación. Llanteras con instalación. Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. Tiendas de materiales de construcción: Madererías, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla, tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura, cortinas y persianas y azulejos. Venta de productos de uso personal y doméstico. Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos. Venta y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas. Clínicas de belleza sin cirugía, estudios fotográficos; alquiler de ropa (vestidos, trajes y smokings) equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, herrerías, talleres de torno y cancelería, electrónicos, piercing y tatuajes, pensiones para mascotas; Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros*

comerciales, parques comerciales; Restaurantes, fondas, cafeterías, fuente de sodas, venta de alimentos preparados y creperías; Centros de desarrollo infantil; Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos. Escuelas primarias, secundarias; Preparatorias, bachilleratos y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; Centros de investigación científica y tecnológica; Ludotecas, centros comunitarios y culturales, Bibliotecas; Archivos, centros procesadores de información, centros de información y hemerotecas; Centros de salud; consultorios oftalmológicos, quiroprácticos, nutriólogos, psicológicos, de medicina alternativa, dentales y médicos; taller médico dental; Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados, centros de socorro y centrales de ambulancias; Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos; Hospitales veterinarios; Oficinas de instituciones de asistencia, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, centros de atención para personas con capacidades diferentes; y centros de integración familiar y juvenil; Albergues, Casas de cuna, servicios de adopción, orfanatos, casas hogar, asilos; Casas de reposo; Mercados, Bazar; Tianguis; Tiendas de abasto institucional; Central de abastos, Rastros y Frigoríficos; Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante. Tanques de almacenamiento y distribución de combustibles y gaseras; Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas. Estaciones repetidoras de comunicación celular, telefónica, servicios satelitales, y radio localización en general; estaciones proveedoras de servicios de internet. Agencias de teléfonos. Agencias de correos, y telégrafos; Antenas, mástiles, torres de más de 30m de altura; Estaciones de radio y televisión y estudios cinematográficos; Transporte escolar, para empleados; Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo; Transporte urbano de pasajeros, sitios de taxi, de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, servicio de grúas para vehículos y corralones; Renta de vehículos con o sin chofer. Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales. Servicio de mudanzas, Terminales de carga, helipuertos; Parques públicos y jardines; Plazas públicas; Circos, arenas de box y lucha, hipódromos, autódromos, galgódromos, plazas de toros y Lienzos charros; Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, karaokes. Video juegos, juegos electromecánicos, billares, ferias temporales y permanentes. Salones para banquetes y fiestas, salones de baile y peñas; Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos; Planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas; Jardines botánicos, zoológicos y acuarios; Estadios; Clubes deportivos,

albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta privadas, práctica de golf y squash., clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación. Gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas, boliche, pistas de patinaje; Unidades deportivas, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta públicas. Gimnasios y centros de adiestramiento públicos; Campos de tiro y velódromos; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría; Oficinas gubernamentales, Representaciones oficiales, consulares, estatales o gubernamentales. Juzgados y tribunales, Delegaciones y Subdelegaciones estatales; Oficinas notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; agencias de protección, seguridad y custodia de personas y bienes muebles e inmuebles. Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces. Bancos y casas de cambio, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios; Garitas, casetas de vigilancia, estaciones de policía; Centrales y encierro de vehículos oficiales. Estaciones de bomberos; Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos; Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas, velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio; Hoteles, moteles; Hostales y casas de huéspedes; Estacionamientos públicos, privados y pensiones; Tanques o depósitos de agua; Estaciones o subestaciones para la operación de los servicios de energía eléctrica, agua potable, agua tratada, basura; Bodegas para productos y materia prima de la industria textil, de alimentos y material médico; Venta de artículos para reciclar, deshuesadero, servicio de báscula; Cámaras frigoríficas, congeladoras, clasificación y empaque de productos alimenticios.

Infraestructura, servicios y vialidad

13 Previo a la licencia de construcción y/o visto bueno de proyecto de lotificación, deberá solicitar y obtener la ***Constancia de Alineamiento*** correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano , en virtud de que el predio es beneficiado por la **Estructura Vial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte**, autorizado por el Acuerdo de Cabildo del 31 de mayo de 2016 y Publicado en la Gaceta Municipal Número 10 del 29 de agosto de 2016; en este sentido deberá respetar las disposiciones contenidas en el mismo, por lo que en el momento que deba servirse de la(s) vialidad(es) involucrada(s) con su predio, deberá obtener del H. Ayuntamiento de este Municipio la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para Vialidad, Reconocimiento de Vialidad y asignación de Nomenclatura, transmitiendo a título gratuito la superficie de vialidad(es) correspondiente, quedando la presente autorización sujeta al cumplimiento de lo anteriormente señalado.

14 Deberá presentar para la licencia de construcción y/o visto bueno de proyecto de lotificación el ***dictamen de solución Vial*** avalado por la **Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT)**, lo anterior con la finalidad de determinar el diseño y construcción de los carriles de aceleración y desaceleración que permitan el acceso y salida del predio, a fin de garantizar que el tráfico generado por el proyecto no altere el flujo vehicular de la zona, el cual deberá prever la señalización vial, tanto horizontal como vertical y en caso de requerirlo reductores de velocidad.

15 Asimismo y con la finalidad de garantizar la conectividad y movilidad en la zona, en caso de así solicitárselo, deberá participar en el proyecto de construcción de un **puente peatonal** así como de un **puente vehicular,** mismo que deberá ser autorizado por la **Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT)**. Dichos puentes deberán vincular ambos cuerpos de la Carretera Federal 45 D (Querétaro – Celaya) y facilitar el acceso al proyecto pretendido, dado el volumen de visitantes, empleados y habitantes que se generará.

16 Para los desarrollos inmobiliarios al interior del proyecto pretendido, se deberá respetar una **sección mínima en cualquier vialidad local**, sea fraccionamiento o condominio, de **10.00 m** (1.50 m de banqueta, 7.00 m de arroyo vehicular y 1.50 m de banqueta).

17 De manera preferente, **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…"*

18 **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***.

19 En caso de Fraccionamientos y Condominios se deberá cumplir con **1 cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo para el uso exclusivo de estas** y adicionalmente **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, en su caso, mismos que le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.

20 Para el caso del desarrollo comercial, aplicará la normatividad en materia de construcción según se determine el giro de cada uno de los locales o áreas.

21 **Deberá revisar con Instituto de Queretano del Transporte y 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, infraestructura y servicios, incluyendo seguridad pública y recolección de basura.

Imagen Urbana y Medio Ambiente

22 **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.

23 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:

- 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.

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

24 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.

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

26 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.

27 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.

28 Se deberá considerar **cableado subterráneo para los servicios de energía eléctrica y telecomunicaciones**, evitando en todo momento que la infraestructura que estos servicios requieran interfiera con el tránsito peatonal o ciclista así como con la imagen urbana del desarrollo.

29 Las condicionantes y restricciones antes mencionadas, **deberán cumplirse para la emisión de la Licencia de Construcción y/o Visto Bueno de Proyecto de Lotificación.**

30 Del mismo modo, es relevante asentar **que en caso de que la autorización genere conflictos sociales, viales, ambientales o de cualquier otra índole, será motivo de la cancelación o revocación de la autorización**, lo anterior debidamente fundamentado por parte de los afectados, en caso de existir.

31 No omito respetuosamente reiterarle que se contempla un pago de derechos **por concepto de análisis de la petición de cambio de uso de suelo**, de conformidad con lo establecido por la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2017 del Municipio de Corregidora en su artículo 23, fracción XX, numeral 3, inciso a, por lo que de la manera más atenta se sirva integrar el comprobante oficial al expediente de la solicitud para que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de

Corregidora, Qro., esté en posibilidad de efectuar el análisis solicitado. En ese sentido, me permito informarle que el pago de derechos, específicamente para este caso, se calcula de la siguiente manera:

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	IMPORTE A PAGAR POR ANÁLISIS DE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Parcela 8	El Pueblito	75,458.97	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 9	El Pueblito	75,326.06	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 10	El Pueblito	75,889.65	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 11	El Pueblito	84,507.85	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 12	El Pueblito	62,583.63	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 14	El Pueblito	100,454.02	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 16	El Pueblito	93,773.23	no urbanizable	$4,000.00
Pacerla 17	El Pueblito	63,252.32	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 19	El Pueblito	78,060.75	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 21	El Pueblito	79,954.08	no urbanizable	$4,000.00
Parcela 195	El Pueblito	13,694.14	no urbanizable	$4,000.00
GRAN TOTAL A PAGAR POR ANÁLISIS DE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO				**$44,000.00**
CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.				

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	FUENTE DE INGRESOS	IMPORTE A PAGAR POR ANÁLISIS DE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Parcela 18	El Pueblito	81,636.41	no urbanizable	4323200335	$4,000.00
Parcela 23	El Pueblito	23,253.99	no urbanizable	4323200335	$4,000.00
GRAN TOTAL A PAGAR POR ANÁLISIS DE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO					**$8,000.00**
OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.					

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	FUENTE DE INGRESOS	IMPORTE A PAGAR POR ANÁLISIS DE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Parcela 6	El Pueblito	82,820.27	no urbanizable	4323200335	$4,000.00
Parcela 13	El Pueblito	80,557.23	no urbanizable	4323200335	$4,000.00
GRAN TOTAL A PAGAR POR ANÁLISIS DE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO					**$8,000.00**
OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.					

PARCELA	EJIDO	SUPERFICIE (m^2)	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	FUENTE DE INGRESOS	IMPORTE A PAGAR POR ANÁLISIS DE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO
Parcela 193	El Pueblito	23,018.77	no urbanizable	4323200335	$4,000.00
CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.					

Las condicionantes y restricciones antes mencionadas, **deberán cumplirse para la emisión de la Licencia de Construcción y/o Visto Bueno de Proyecto de Lotificación.**

Del mismo modo, es relevante asentar **que en caso de que la autorización genere conflictos sociales, viales, ambientales o de cualquier otra índole, será motivo de la cancelación o revocación de la autorización**, lo anterior debidamente fundamentado por parte de los afectados, en caso de existir.

14 De conformidad con la ***Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el ejercicio fiscal 2017***, se contempla un derecho por autorización de **Cambio de Uso de Suelo** de la siguiente manera:

PARCELA	EJIDO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)	USO DE SUELO AUTORIZADO	POR LOS 100 PRIMEROS m^2	m^2 EXCEDENTES	FACTOR ÚNICO	($137 x (No. de m^2 excedentes)/factor único	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO	CANTIDAD CON LETRA
Parcela 8	El Pueblito	060100165430517	75,458.970	CS-6-40-Bj	$7,479.00	75,358.97	31	$333,038.03	$340,517.03	TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS 03/100 M.N.
Parcela 9	El Pueblito	060100165430534	75,326.060	CS-6-40-Bj	$7,479.00	75,226.06	31	$332,450.65	$339,929.65	TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE PESOS 65/100 M.N.
Parcela 10	El Pueblito	060100165410155	75,889.654	CS-6-40-Bj	$7,479.00	75,789.65	31	$334,941.37	$342,420.37	TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 37/100 M.N.
Parcela 11	El Pueblito	060100165430537	84,507.855	CS-6-40-Bj	$7,479.00	84,407.86	31	$373,028.26	$380,507.26	TRESCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 26/100 M.N.
Parcela 12	El Pueblito	060100165410153	62,583.630	CS-6-40-Bj	$7,479.00	62,483.63	31	$276,137.33	$283,616.33	DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS 33/100 M.N.
Parcela 14	El Pueblito	060100165410156	100,454.020	CS-6-40-Bj	$7,479.00	100,354.02	31	$443,500.02	$450,979.02	CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 02/100 M.N.
Parcela 16	El Pueblito	060100165410151	93,773.230	CS-6-40-Bj	$7,479.00	93,673.23	31	$413,975.24	$421,454.24	CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 24/100 M.N.
Pacerla 17	El Pueblito	060105265410130	63,252.324	CS-6-40-Bj	$7,479.00	63,152.32	31	$279,092.53	$286,571.53	DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO PESOS 53/100 M.N.
Parcela 19	El Pueblito	060100165430535	78,060.75	CS-6-40-Bj	$7,479.00	77,960.75	31	$344,536.22	$352,015.22	TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINCE PESOS 22/100 M.N.
Parcela 21	El Pueblito	060100165430536	79,954.08	CS-6-40-Bj	$7,479.00	79,854.08	31	$352,903.51	$360,382.51	TRESCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 51/100 M.N.
Parcela 195	El Pueblito	060100165416004	13,694.14	CS-6-40-Bj	$7,479.00	13,594.14	31	$60,077.33	$67,556.33	SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 33/100 M.N.
GRAN TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO									**$3,625,949.51**	**TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 51/100 M.N.**
FUENTE DE INGRESOS										4323200349

PARCELA	EJIDO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)	USO DE SUELO AUTORIZADO	POR LOS 100 PRIMEROS $m^{2)}$	m^2 EXCEDENTES	FACTOR ÚNICO	($137 x (No. de m^2 excedentes)/factor único	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO	CANTIDAD CON LETRA

Parcela 18	El Pueblito	060105265410121	81,636.41	CS-6-40-Bj	$7,479.00	81,536.41	31	$360,338.33	$367,817.33	TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS 33/100 M.N.
									FUENTE DE INGRESOS	4323200349
Parcela 23	El Pueblito	060100120023999	23,253.99	CS-6-40-Bj	$7,479.00	23,153.99	31	$102,325.70	$109,804.70	CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 70/100 M.N.
									FUENTE DE INGRESOS	4323200349
GRAN TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO									**$477,622.03**	**CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS 03/100 M.N.**

PARCELA	**EJIDO**	**CLAVE CATASTRAL**	**SUPERFICIE (m^2)**	**USO DE SUELO AUTORIZADO**	**POR LOS 100 PRIMEROS $m^{2)}$**	**m^2 EXCEDENTES**	**FACTOR ÚNICO**	**($137 x (No. de m^2 excedentes)/ factor único**	**TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO**	**CANTIDAD CON LETRA**
Parcela 6	El Pueblito	060100165430519	82,820.27	CS-6-40-Bj	$7,479.00	82,720.27	31	$365,570.23	$373,049.23	TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS 23/100 M.N.
								FUENTE DE INGRESOS		4323200349
Parcela 13	El Pueblito	060100165410152	80,557.23	CS-6-40-Bj	$7,479.00	80,457.23	31	$355,569.05	$363,048.05	TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 05/100 M.N.
								FUENTE DE INGRESOS		4323200349
GRAN TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO									**$736,097.27**	**SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS 27/100 M.N.**

PARCELA	**EJIDO**	**CLAVE CATASTRAL**	**SUPERFICIE (m^2)**	**USO DE SUELO AUTORIZADO**	**POR LOS 100 PRIMEROS $m^{2)}$**	**m^2 EXCEDENTES**	**FACTOR ÚNICO**	**($137 x (No. de m^2 excedentes)/factor único**	**TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO**	**CANTIDAD CON LETRA**
Parcela 193	El Pueblito	060100120999991	23,018.77	CS-6-40-Bj	$7,479.00	22,918.77	31	$101,286.18	$108,765.18	CIENTO OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 18/100 M.N.
								FUENTE DE INGRESOS		4323200349

15 Tomando en cuenta el sentido de las Opiniones Técnicas 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:

A C U E R D O

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 mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Conservación Agropecuaria (CA) a Comercio y Servicios (CS), con máximo 6 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Baja (CS-6-40-Bj) de las diversas Parcelas.***

PARCELA	EJIDO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 8	El Pueblito	060100165430517	75,458.97
Parcela 9	El Pueblito	060100165430534	75,326.06
Parcela 10	El Pueblito	060100165410155	75,889.65
Parcela 11	El Pueblito	060100165430537	84,507.85
Parcela 12	El Pueblito	060100165410153	62,583.63
Parcela 14	El Pueblito	060100165410156	100,454.02
Parcela 16	El Pueblito	060100165410151	93,773.23
Pacerla 17	El Pueblito	060105265410130	63,252.32
Parcela 19	El Pueblito	060100165430535	78,060.75
Parcela 21	El Pueblito	060100165430536	79,954.08
Parcela 195	El Pueblito	060100165416004	13,694.14

PARCELA	EJIDO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 18	El Pueblito	060105265410121	81,636.41
Parcela 23	El Pueblito	060100120023999	23,253.99
		SUPERFICIE TOTAL	104,890.40

PARCELA	EJIDO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 6	El Pueblito	060100165430519	82,820.27
Parcela 13	El Pueblito	060100165410152	80,557.23
		SUPERFICIE TOTAL	163,377.50

PARCELA	EJIDO	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)
Parcela 193	El Pueblito	060100120999991	23,018.77

SEGUNDO.- Previo a **la emisión de la Licencia de Construcción y/o Visto Bueno de Proyecto de Lotificación**, 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 2017**, 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 de Corregidora, Qro.

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.

SEPTIMO.- 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 cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

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

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser **publicado** a costa del promotor en el medio de difusión la Gaceta Municipal “La Pirámide” 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 2017 **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 el medio de difusión señalado con antelación.

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 17 DE JULIO DE 2017. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; C. ERIKA DE LOS ÁNGELES DÍAZ VILLALÓN, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. LUIS ALBERTO VEGA RICOY, SÍNDICO INTEGRANTE; LIC. ABRAHAM MACÍAS GONZÁLEZ, REGIDOR INTEGRANTE; C.P. ESTEBAN OROZCO GARCÍA, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO, REGIDORA INTEGRANTE.----------

----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 17 (DIECISIETE) DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE).----------

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

A T E N T A M E N T E
“CORREGIDORA CIUDADANA”

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria 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

C E R T I F I C O

Que en ***Sesión Ordinaria de Cabildo*** de fecha ***16 (dieciséis) de mayo de 2017 (dos mil diecisiete),*** el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Área Verde (AV) a Habitacional Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (HM-3-30-At) para el predio ubicado en la fracción con superficie de 7,797.72 m^2, segregada de la parcela 27 Z-7 P1/1, Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la C. Alicia Sainz Fernández,** 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 mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Área Verde (AV) a Habitacional Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (HM-3-30-At) para el predio ubicado en la fracción con superficie de 7,797.72 m^2, segregada de la parcela 27 Z-7 P1/1, Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la C. Alicia Sainz Fernández,** expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/026/2017**, y

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

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 cumplimento 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 **05 de mayo de 2017,** se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por la **C. Alicia Sainz Fernández,** a través del cual solicita cambio de uso de suelo Cambio de Uso de Suelo de habitacional a Mixto (Habitacional H3, Comercio y Servicios) Fracción con superficie de 7,797.72m2 segregada de la Parcela número 27 Z-7 P1/1 del Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro (Sic).

10 Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/900/2017,** de fecha **08 de mayo de 2017,** 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.

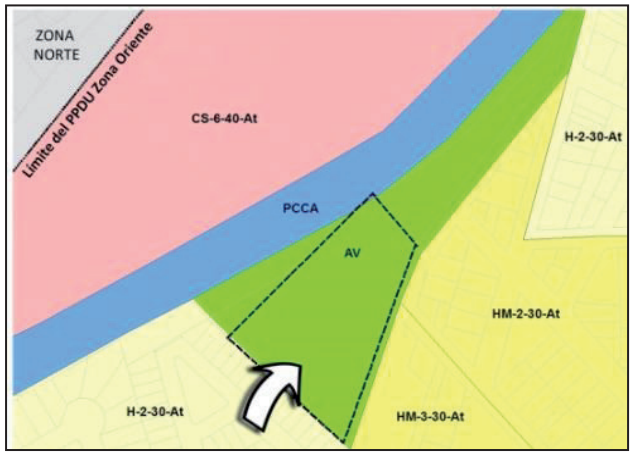
11 En respuesta a lo anterior el **Arq. Fernando Julio César Orozco Vega**, Titular de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** de este Municipio emitió el oficio número **SDUOP/DDU/DPDU/0792/2017,** mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. **DDU/DPDU/OT/064/2017,** dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

OPINIÓN TÉCNICA:

Localización del Predio

11.1. **Localización del Predio.** El predio se ubica en la zona oriente del Municipio de Corregidora. Colinda al NORORIENTE con propiedad privada, al NORPONIENTE con canal, al SURORIENTE con la calle Monterrey y con propiedad privada y al SUROESTE con propiedad privada.

Uso de Suelo Actual.



Fuente: Zonificación Secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Municipio de Corregidora, Qro.

11.2 De conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente**, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 28 de septiembre del 2015 y publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 15 de octubre de 2015, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 4 del 15 de enero de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real de los planes de desarrollo 000000051/0001 del 3 de mayo de 2016, el uso de suelo actual del predio es **Área Verde (AV),** que según el Instrumento de Planeación citado, es un uso destinado únicamente a **espacios abiertos** como son parques vecinales plazas, jardines y canchas deportivas.

ANTECEDENTES

11.3 La propiedad del predio ubicado en la **fracción con superficie de 7,797.72 m^2, segregada de la parcela 27 Z-7 P1/1, Ejido Los Olvera**, Municipio de Corregidora, Qro., se acredita mediante Escritura Pública No. 47,442 de fecha **9 de mayo de 2001**, a favor de la **C. Alicia Sainz Fernández**.

11.4 Con fecha del **5 de mayo de 2017**, se celebra Convenio de Concertación SAY/DJ/CC/225/2017 entre la **C. Alicia Sainz Fernández** y el Municipio de Corregidora con el objeto de que este último acepte por parte del propietario una servidumbre legal de desagüe sobre una superficie aproximada de 60.00 a 80.00 m^2, perteneciente al predio de referencia. Dicha superficie será destinada para la ejecución de la parte correspondiente a la obra denominada *Colector Pluvial de los Desarrollos Santa Lucía y Misión San Joaquín II.* En dicho convenio se establece, en su cláusula cuarta, que ***"como contraprestación El Municipio se compromete a agilizar los trámites que sobre cambio de uso de suelo promueva El Particular respecto al predio descrito…"***

11.5 Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento de fecha **5 de mayo de 2017**, la **C. Alicia Sainz Fernández** solicita cambio de uso de suelo para el predio de referencia.

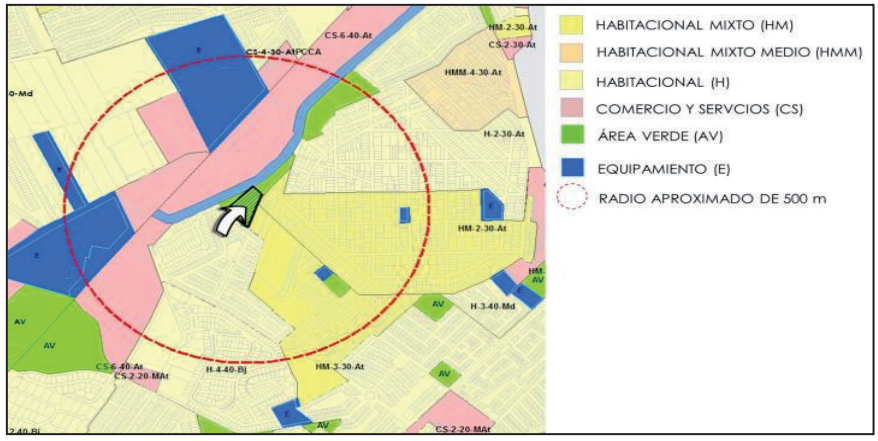
11.6 Mediante oficio SAY/DAC/CAI/900/2017, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el **8 de mayo de 2017**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica referente al requerimiento de la **C. Alicia Sainz Fernández** respecto al cambio de uso de suelo en el predio de referencia.

ARGUMENTOS

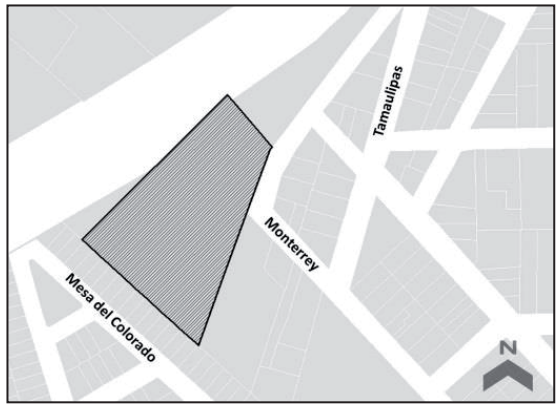
Con fundamento en los ***artículos 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 7, 8, 10, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro***., se establece que la ***Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas****"… es competente para ejercer atribuciones en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano…"* entre las cuales se encuentra *"…emitir opiniones en materia de desarrollo urbano y obras públicas"*.

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 **C. Alicia Sainz Fernández:**

Contexto urbano: En un radio aproximado de 500 m, se observan predominantemente usos habitacionales hacia el suroriente y surponiente, con densidades de población principalmente altas y un máximo de 3 niveles construidos. En dicho radio de estudio, hacia el norponiente del predio se observa la vialidad Paseo Constituyentes, en la que predominan los usos comerciales y de servicios y equipamiento urbano.



Accesibilidad: El acceso al predio es a través de la calle Monterrey, en su colindancia suroriente.



Medio Ambiente: De acuerdo al **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2016,** los predios pertenecen a la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 6 "Zona Urbana Corregidora Oriente"**, misma que se clasificó dentro de la política de **"Desarrollo Urbano"**, 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 urbanos vigentes, tales como los programas y planes de desarrollo urbano estatal, municipal, centros de población y parciales.

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 Una vez analizados los antecedentes y argumentos presentados, y considerando que el presente documento se refiere exclusivamente a una opinión de carácter técnico, y en virtud de la Cláusula Cuarta del Convenio de Concertación SAY/DJ/CC/225/2017 de fecha del 5 de mayo de 2017 que indica ***"Como contraprestación El Municipio se compromete a agilizar los trámites que sobre Cambio de Uso de Suelo promueva el particular respecto del predio descrito…"*** se deja a consideración del H. Cabildo la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, mismo que en caso de ser considerado factible, el uso a autorizar deberá ser **Habitacional Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (HM-3-30-At)**, para un máximo de 86 viviendas.

13 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.

14 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:

A C U E R D O

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 Cambio de Uso de Suelo de Área Verde (AV) a Habitacional Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (HM-3-30-At) para el predio ubicado en la fracción con superficie de 7,797.72 m^2, segregada de la parcela 27 Z-7 P1/1, Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la C. Alicia Sainz Fernández.***

SEGUNDO.- 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.

TERCERO.- 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.

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

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser **publicado** a costa del Municipio en el medio de difusión la Gaceta Municipal "La Pirámide" por **una sola ocasión**.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en **vigor** el día de su publicación en el medio de difusión señalado con antelación.

TERCERO.- 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.

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 16 DE MAYO DE 2017. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; C. ERIKA DE LOS ÁNGELES DÍAZ VILLALÓN, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. LUIS ALBERTO VEGA RICOY, SÍNDICO INTEGRANTE; LIC. ABRAHAM MACÍAS GONZÁLEZ, REGIDOR INTEGRANTE; C.P. ESTEBAN OROZCO GARCÍA, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO, REGIDORA INTEGRANTE.----------

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 16 (DIECISEIS) DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE).----------

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

A T E N T A M E N T E
"CORREGIDORA CIUDADANA"

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

Gaceta Municipal la Pirámide

H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LUIS ALBERTO VEGA RICOY
ALMA IDALIA SÁNCHEZ PEDRAZA
SÍNDICOS MUNICIPALES

REGIDORAS Y REGIDORES

ERIKA DE LOS ANGELES DÍAZ VILLALON
ALFREDO PIÑON ESPINOZA
ANDREA PEREA VÁZQUEZ
LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO
OMAR HERRERA MAYA
MIREYA MARITZA FERNÁNDEZ ACEVEDO
PATRICIA EUGENIA NARVÁEZ DELGADILLO
ABRAHAM MACIAS GONZÁLEZ
MAGDALENA PUEBLITO ESPINOZA RODRÍGUEZ
MARÍA GUADALUPE RUEDA ZAMORA
ESTEBAN OROZCO GARCÍA

RESPONSABLES DE LA GACETA MUNICIPAL

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. ANTONIO GALILEO HERNÁNDEZ RAMÍREZ
COORDINADOR DE SEGUIMIENTO ACUERDOS DE CABILDO

LIC. ALEJANDRO MORALES AGUILAR
COORDINADOR DE ASUNTOS INMOBILIARIOS

LIC. BRENDA MARTINEZ GARCIA
JEFA DE DEPARTAMENTO DE PUBLICACIONES

Consulta Electrónica:
http://www.corregidora.gob.mx/web_corregidora/contenido/transparencia/transparencia_gacetas.html

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
Ex. Hacienda El Cerrito No. 100 El Pueblito, Corregidora, Querétaro. C.P. 76900
Tels. (442) 209.60.72

Corregidora

CORREGIDORA
CIUDADANA
2015-2018

www.**corregidora**.gob.mx | CorregidoraCiudadana | CorregidoraCiudadana | corregidoraciudadana@.gob.mx

Centro de Atención Municipal (CAM)

Ex. Hacienda El Cerrito No. 100 El Pueblito,
Corregidora, Querétaro. C.P. 76900