



Edición 100 Ejemplares



Órgano de Difusión Oficial del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

ÍNDICE de GACETA

<u>FE DE ERRATAS:</u> Acuerdo que autoriza la implementación del Programa Municipal "Becas Municipales" 2017 de Corregidora, Qro., y sus Reglas de Operación

1

<u>FE DE ERRATAS:</u> Acuerdo por el cual se autoriza la implementación del Programa Municipal "Becas Municipales" de Corregidora, Querétaro y Procedimiento para su operación

2



Corregidora Ciudadana

FE DE ERRATAS: Acuerdo que autoriza la modificación de su similar de fecha 25 de abril de 2016, por el cual se autoriza la implementación del Programa Municipal "Becas Municipales" de Corregidora, Querétaro y Procedimiento para su operación	4
Acuerdo mediante el cual se emite la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción del Fraccionamiento "San Jerónimo", ubicado en Prolongación Avenida El Jacal en el Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro., que consta de una superficie de 100,170.672 m2, solicitado por la empresa "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V.	5
Acuerdo mediante el cual se autoriza la Relotificación del fraccionamiento denominado "Paseos del Bosque", ubicado en Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 586,720.502 m², solicitado por la empresa de "Promotora Sadasi" S.A. de C.V.	15
Acuerdo mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-2-40-Md) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitido, 40% de área libre y una densidad de población Media (HC-2-40-Md) para el predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64 m², e identificado con clave catastral 060103301002006, solicitado por el C. Gonzalo de Jesús Alberto Aguado Hernández	28
Acuerdo mediante el cual se denomina al Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de Calles y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1; del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas" ubicado en el predio identificado como FRACCIÓN 1 ÁREA 3A-II resultante de la subdivisión del predio rústico "Vanegas" ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 418,241.27 m2 y clave catastral 06 01 001 18 003 999, solicitado por la empresa Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V.	40
Acuerdo relativo al cumplimiento de la sentencia de fecha 18 de abril del 2017, emitida por el Juez Segundo de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro radicado en el expediente número 1353/2016/Q-II	54
Acuerdo mediante el cual se Revoca su similar de fecha 14 de marzo de 2017, mediante el cual el H. Ayuntamiento autorizó 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 m2	70
Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Reconocimiento de Vialidad y Asignación de Nomenclatura de la fracción 11 resultante del predio ubicado en Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008, solicitado por la C. Rosa García Buenrostro	76





Acuerdo mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Mixto Medio, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (HMM-2-40-Md) a Industrial (I) para el predio denominado área 1, perteneciente a la Parcela 141 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 060100111110002 y superficie de 7,923.15 m2, solicitado por el C. Jaime García Campos	85
Acuerdo mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población alta (HM-3-30-At) a Comercial y de Servicios, con máximo 3 niveles de construcción, 30% de área libre y densidad de población alta (CS-3-30-At), para el predio ubicado en la Calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro.,e identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13m2, solicitado por la C. Ma. Leonor Uribe Moreno	98
Acuerdo que autoriza de la causahabiencia por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, acuerdos de cabildo, factibilidades y participaciones que se hubieren expedido, así como del cumplimiento de todos los pagos de impuestos, derechos y trámites realizados respecto al predio ubicado en la Fracción del predio rustico identificado como el Rancho "Jan" que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.; Autorización y denominación del fraccionamiento "Cantabria"; Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento "Cantabria"; Autorización de Nomenclatura para las vialidades que conforman el fraccionamiento "Cantabria" en sus 5 Etapas	109
Acuerdo mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Conservación Agropecuaria (CA) a Habitacional con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (H-2-30-MAt), para el predio ubicado la Parcela 79 Z-1 P3/6 perteneciente al Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 79,562.91 m², solicitado por la empresa Altta Homes S. de R.L. de C.V.	125
Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-4-40-Md) a Habitacional Mixto Medio, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Muy Alta (HMM-4-40-MAt), solicitado por la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio S.A. de C.V.	139



Gaceta Municipal la Pirámide



La que suscribe Ciudadana Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., en uso de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, y toda vez que es de interés general, emito la siguiente:

FE DE ERRATAS

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 (diecisiete) de enero de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la implementación del Programa Municipal "Becas Municipales" 2017 de Corregidora, Qro., y sus Reglas de Operación, se detectó un error involuntario en los montos de apoyo, por lo que el Secretario de Desarrollo Social, solicito la corrección en la Gaceta Municipal "La Pirámide", No. 1 Tomo II de fecha 1 de febrero de 2017 en su página 209, que contiene esta información, mismo que es imperante corregir mediante el presente y que surta los efectos legales y administrativos correspondientes.

DICE:

9. Monto de los apoyos

El monto que recibirán los beneficiarios es de acuerdo a la siguiente tabla:

No.	Tipo de Beca	Monto
5	UNIVERSIDAD	\$2,000.00
6	EXCELENCIA	\$2,500.00

DEBE DECIR:

9. Monto de los apoyos

El monto que recibirán los beneficiarios es de acuerdo a la siguiente tabla:

	No.	Tipo de Beca	Monto
Г	5	UNIVERSIDAD	\$2,500.00
	6	EXCELENCIA	\$3,000.00

Por lo que se deberá atender de esta forma en todo el cuerpo del Acuerdo citado, se expide la presente para los efectos legales a que haya lugar.

El Pueblito, Corregidora, Querétaro a 26 de julio de 2017.

ATENTAMENTE

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.





La que suscribe Ciudadana Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., en uso de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, y toda vez que es de interés general, emito la siguiente:

FE DE ERRATAS

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 (veinticinco) de abril de 2016 (dos mil dieciséis), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el cual se autoriza la implementación del Programa Municipal "Becas Municipales" de Corregidora, Querétaro y Procedimiento para su operación, se detectó un error involuntario en el Glosario punto 6, por lo que el Secretario de Desarrollo Social, solicito la corrección en la Gaceta Municipal "La Pirámide", No. 7 Tomo I de fecha 20 de mayo de 2016 en su página 1083, que contiene esta información, mismo que es imperante corregir mediante el presente y que surta los efectos legales y administrativos correspondientes.

DICE:

6. Tipos de apoyo.

El apoyo previsto en el presente procedimiento, consiste en el otorgamiento de becas para cubrir cualquier gasto que se requiera con motivo de la educación y superación del estudiante aspirante.

Los montos de apoyos y períodos de entrega serán los establecidos en las etapas correspondientes acorde a la suficiencia presupuestal existente, previa propuesta de la Dirección, así como posterior aprobación del Titular de la Secretaría.

Preescolar	\$400.00
Primaria	\$600.00
Secundaria	\$700.00
Preparatoria	\$800.00
Universidad	\$2,500.00
Discapacidad	\$800.00
Cultural	\$2,000.00
Deportiva	\$2,000.00
Excelencia	\$3,000.00
Transporte	\$2,500.00
Compromiso de Seguir	\$2,500.00
Estudiando	
Ciencia y Tecnología	\$3,000.00
Niños y Niñas en el	\$1,500.00
Gobierno	

DEBE DECIR:

6. Tipos de apoyo.

El apoyo previsto en el presente procedimiento, consiste en el otorgamiento de becas para cubrir cualquier gasto que se requiera con motivo de la educación y superación del estudiante aspirante.

Gaceta Municipal la Pirámide



Los montos de apoyos y períodos de entrega serán los establecidos en las etapas correspondientes acorde a la suficiencia presupuestal existente, previa propuesta de la Dirección, así como posterior aprobación del Titular de la Secretaría.

Preescolar	\$400.00
Primaria	\$600.00
Secundaria	\$700.00
Preparatoria	\$800.00
Universidad	\$2,500.00
Discapacidad	\$800.00
Cultural	\$2,000.00
Deportiva	\$2,000.00
Excelencia	\$3,000.00
Transporte	\$2,500.00
Compromiso de Seguir	En base a declaración de gastos
Estudiando	realizados
Ciencia y Tecnología	\$3,000.00
Niños y Niñas en el	\$1,500.00
Gobierno	

Por lo que se deberá atender de esta forma en todo el cuerpo del Acuerdo citado, se expide la presente para los efectos legales a que haya lugar.

El Pueblito, Corregidora, Querétaro a 26 de julio de 2017.

ATENTAMENTE

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.





La que suscribe Ciudadana Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., en uso de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, y toda vez que es de interés general, emito la siguiente:

FE DE ERRATAS

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 (quince) de agosto de 2016 (dos mil dieciséis), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la modificación de su similar de fecha 25 de abril de 2016, por el cual se autoriza la implementación del Programa Municipal "Becas Municipales" de Corregidora, Querétaro y Procedimiento para su operación, se detectó un error involuntario en el considerando noveno, por lo que el Secretario de Desarrollo Social, solicito la corrección en la Gaceta Municipal "La Pirámide", No. 10 Tomo I de fecha 29 de agosto de 2016 en su página 1501, que contiene esta información, mismo que es imperante corregir mediante el presente y que surta los efectos legales y administrativos correspondientes.

DICE:

9.- Este apoyo es únicamente para alumnos que eran beneficiados del programa "Becas al cien" del trienio anterior. Deberán contar con un promedio mínimo de 8.0, adjuntando los comprobantes de inscripción al semestre y compra de uniforme.

DEBE DECIR:

9. Para el caso de <u>Mi compromiso es seguir estudiando</u> el estudiante aspirante deberá presentar boleta o cardex del semestre anterior cursado y firmar formato de declaración de gastos realizados.

Por lo que se deberá atender de esta forma en todo el cuerpo del Acuerdo citado, se expide la presente para los efectos legales a que haya lugar.

El Pueblito, Corregidora, Querétaro a 26 de julio de 2017.

ATENTAMENTE

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.

Gaceta Municipal la Pirámide



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 Ordinaría de Cabildo de fecha 20 (veinte) de julio de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo mediante el cual se emite la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción del Fraccionamiento "San Jerónimo", ubicado en Prolongación Avenida El Jacal en el Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro., que consta de una superficie de 100,170.672 m2, solicitado por la empresa "Inmobiliaria Cordillera" 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 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), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 11, 12, 13, 152, 153, 156, 159, 160, 163, 164, 186, 192, 198, 202 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 mediante el cual se emite la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción del fraccionamiento "San Jerónimo", ubicado en Prolongación Avenida El Jacal en el ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro., que consta de una superficie de 100,170.672m2, solicitado por la empresa "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V., cuyo pprocedimiento administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número DAC/CAI/003/2017 y:

CONSIDERANDO

- 1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. De igual forma se establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.
- 2. 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. Que este Municipio es compétete 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, esto de conformidad a lo que establecen los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, y 41 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 4. 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.
- 5. 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.
- **6.** 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.
- 7. Que el Artículo 204 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece lo siguiente:

Artículo 204. Concluida la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento etapa, sección o fase, el desarrollador presentará a la autoridad competente, solicitud de entrega de éstas, para lo cual deberá acreditar:

- Que se realizó mediante escritura pública la transmisión a favor del Municipio de las superficies que establecen los artículos 156 y 157 de este Código;
- Que los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones;



- Que se encuentre vendido, por lo menos, el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los lotes y que estén tributando el impuesto predial;
- Que el veinte por ciento de los predios, por lo menos, se encuentren construidos y habitados, y que cuente con la asociación de colonos legalmente constituida, siempre y cuando se trate de desarrollos habitacionales;
- Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente:
- Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución; y
- Que se encuentre legalmente constituida la asociación de colonos del fraccionamiento, la autoridad competente deberá informarle, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud del desarrollador, de la entrega y recepción de las obras de urbanización, a fin de que manifieste, en un término no mayor de cinco días hábiles, lo que a su interés convenga y asista al acto de inspección general a que se refiere el artículo siguiente.
- 8. Que se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por Ing. José Lecona García, en su calidad de Representante Legal de Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., a través del cual solicita Entrega-Recepción de la obras de urbanización de la vialidad denominada Paseo San Jerónimo, ubicado en Fraccionamiento "San Jerónimo", prolongación de Avenida El Jacal, En el Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro.
- 9. Que para atender la petición del promovente y precisar las condiciones técnicas de la entrega recepción, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio número SAY/DAC/CAI/124/2017, de fecha 10 de febrero de 2017, e ingresado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio, solicitó la Opinión Técnica correspondiente.
- 10. Que en respuesta a lo anterior, fue recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUOP/DDU/DACU/0880/2017, signado por el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio mediante el cual remite la Opinión Técnica No. SDUOP/DDU/DACU/OT/090/2017, de la cual se desprende lo siguiente:

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	Avenida El Jacal
EJIDO:	San Antonio de la Punta
CLAVE CATASTRAL:	
SUPERFICIE m²:	100,170.672 m ²



UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

GENERAL:



PARTICULAR:



Gaceta Municipal la Pirámide



ANTECEDENTES:

- **10.1.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de abril del 2008, el H. Ayuntamiento aprobó el Cambio de Uso de Suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional con densidad 200 hab/ha, para las parcelas, entre otras, 104, 105, 107 y 108 del Ejido San Antonio de la Punta, con superficies de 29,089.12 m², 28,854.92 m², 26,808.13 m² y 20,879.30 m² respectivamente.
- 10.2. Mediante Escritura Pública 24,477 de fecha 27 de Agosto del 2009, el Lic. Roberto Loyola Vera en su calidad de Notario Titular de la Notaria Publica No. 35 de la Demarcación de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., hizo constar el Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio y Administración con Reserva de Derecho de Reversión, que celebraron por una parte las señoras María Isabel Álvarez Acero y Martha Alicia González Avendaño, así como los señores José Antonio García Luque y Santiago García Luque, como Fideicomitentes "A" y Fideicomisarios en Primer Lugar, por otra parte la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V. como Fideicomitente "B" y Fideicomisario en Segundo Lugar, y por último "Scotiabank Inverlat" S.A.I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Institución Fiduciaria o Fiduciario.
- **10.3.** Los inmuebles propiedad de los Fideicomitentes A y Fideicomisarios en Primer Lugar se describen a continuación:
 - Parcela 107 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con superficie de 2-68-08.13 Has, propiedad de María Isabel Álvarez Acero;
 - Parcela 108 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con superficie de 2-08-79-.30 Has, propiedad de Martha Alicia González Avendaño;
 - Parcela 104 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con superficie de 2-90-89.12 Has, propiedad de Santiago García Luque y José Antonio García Luque; y
 - Parcela 105 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con superficie de 20,854.96 m², propiedad de Santiago García Luque y José Antonio García Luque.
- 10.4. Mediante Escritura Pública No. 25,500 de fecha 11 de Noviembre del 2009, el Lic. Roberto Loyola Vera en su calidad de Notario Titular de la Notaria Publica No. 35 de la Demarcación de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., hizo constar que "SCOTIABANK INVERLAT" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso constituido mediante Escritura Pública 24,477 de fecha 27 de Agosto del 2009, otorga poder especial a los señores Licenciados Luis Alfonso García Alcocer y José Lecona García.
- 10.5. Mediante oficio DDU/DPDU/632/2011 de fecha 27 de junio del 2011 la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la fusión de las parcelas 104 Z-1 P5/5, Fracción uno de la parcela 105 Z-1 P5/5, Parcela 107 Z-1 P5/5, parcela 108 Z-1 P5/5 y parcela 121 Z-1 P5/5 pertenecientes al Ejido San Antonio de la Punta, con áreas de 29,081.825 m², 20,852.809 m², 26,801.354 m², 20,874.024 m² y 2,560.660 m² respectivamente formando una superficie total de 100,170.672 m².

- 10.6. Mediante Escritura Pública número 33,057 de fecha 19 de agosto del 2011 pasada ante la fe del licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario adscrito a la Notaría Pública 35 de esta ciudad, se hizo constar el convenio modificatorio al contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de administración con derecho de reversión número 170074199, la aportación de bienes que otorga la sociedad mercantil identificada como Inmobiliaria Cordillera al Fideicomiso consistente en la parcela 121 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, el contrato de compraventa entre Luis Alfonso García Alcocer y el Fiduciario teniendo como objeto la parcela anteriormente mencionada, así como la protocolización de la fusión de los predios sujetos al fideicomiso.
- 10.7. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de Septiembre del 2011, se aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de protección agrícola de riego (PAR) a Habitacional con densidad de 200 hab/ha (H2), para la parcela 121 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, con una superficie de 0-25-60.66 hectáreas.
 - 10.8. Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/2654/2011 con expediente USM-374/09 de fecha 21 de Septiembre del 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió el Dictamen de Uso de Suelo FACTIBLE para un Desarrollo Habitacional para un máximo de 401 lotes para vivienda unifamiliar, en una superficie de 100,170.67 m².
- 10.9. Mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/3296/2011 de fecha 05 de octubre de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas autorizó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación Condicionado para el fraccionamiento "San Jerónimo"., ubicado en la fusión de las parcelas 104 Z-1 P5/5, fracción I de la parcela 105 Z-1 P5/5, 107 Z-1 P5/5, 108 Z-1 P5/5 y parcela 121 Z-1 P5/5, todas del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie total de 100,170.672 m².
- **10.10.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de Octubre del 2011**, se aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y autorización de la Nomenclatura para el fraccionamiento "San Jerónimo" con una superficie de 100,170.672m².
- **10.11.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 19 de diciembre del 2011** se aprobó la modificación del Acuerdo de Cabildo señalado en el antecedente 1 de la presente Opinión Técnica.
- 10.12. Mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/513/2012 de fecha 17 de febrero de 2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas autorizó la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento "San Jerónimo"., ubicado

Gaceta Municipal la Pirámide



en la fusión de las parcelas 104 Z-1 P5/5, fracción I de la parcela 105 Z-1 P5/5, 107 Z-1 P5/5, 108 Z-1 P5/5 y parcela 121 Z-1 P5/5, todas del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie total de 100,170.672 m².

- 10.13. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Febrero de 2012, se aprobó el Acuerdo relativo a Relotificación y Autorización Provisional para la Venta de Lotes para el Fraccionamiento "San Jerónimo" con una superficie de 100,170.672 m².
- 10.14. Mediante acta de fecha 30 de marzo de 2012, la Superintendencia de Zona Querétaro División Bajío de la Comisión Federal de Electricidad hizo constar la Entrega y Recepción de las instalaciones de la red de media y baja tensión en el Fraccionamiento "San Jerónimo", en cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 fracción VI del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- 10.15. Mediante acta administrativa de fecha 26 de octubre de 2016, de Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica externa de la red de agua potable y alcantarillado sanitario, de los condominios Manzano, Álamo y Castaño de la Unidad Condominal San Jerónimo, con registro QR-029-08-D1, ubicado en Parcela No.104, 105, 107 y 108 Z-1 P5/5 Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro., en cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 fracción VI del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- 10.16. Mediante oficio SSPM/654/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales otorgó el dictamen técnico aprobatorio para el alumbrado público de la vialidad Paseo San Jerónimo, que da acceso a la unidad condominal "San Jerónimo", ubicado en las parcelas 104, 105, 107 y 108 del ejido San Antonio de la Punta.
- 10.17. Mediante escrito de fecha 28 de abril de 2017, el Ing. José Lecona García en su calidad de Representante Legal de Inmobiliaria Cordillera S.A. de C.V. y del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio y de Administración con Reserva del Derecho de Reversión No.170074199 Scotiabank Inverlat S.A. I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, solicita a la Secretaría del Ayuntamiento Autorización Definitiva del fraccionamiento "San Jerónimo"; Recepción y Entrega del fraccionamiento "San Jerónimo" ubicado en Prolongación Avenida El Jacal en el ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro., que consta de una superficie de 100,170.672 m2.
 - 10.18. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/960/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitir la Opinión Técnica respecto de la solicitud señalada en el párrafo inmediato anterior.
 - 10.19. En cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 fracciones II y II, y artículo 116 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en fecha 07 de junio de 2017 se llevó a cabo la Supervisión General de las obras de urbanización y de los





servicios del fraccionamiento denominado "San Jerónimo", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., por parte de la Secretaría de Ayuntamiento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y la Secretaría de Servicios Municipales así como el promotor y la asociación de colonos correspondiente, encontrando que las obras de urbanización, habilitación de equipamiento y donaciones, así como el alumbrado público se encuentran completamente ejecutados en el fraccionamiento "San Jerónimo".

- 10.20. Derivado de la supervisión mencionada en el inciso anterior se identificó que el fraccionamiento "San Jerónimo" se conforma de tres lotes vendibles, dos comerciales y uno habitacional donde se ubica la Unidad Condominal "San Jerónimo", así mismo que la Unidad Condominal cuenta con las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para su urbanización y venta, y cuyos lotes presentan avance de construcción, con lo que se acredita lo dispuesto en el artículo 115 fracciones IV y V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
 - **11.** Derivado de lo mencionado en el Considerando anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

- 11.1. 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 **DEFINITIVA** Υ RECEPCIÓN Υ **ENTREGA** FRACCIONAMIENTO "SAN JERÓNIMO", UBICADO EN PROLONGACIÓN AVENIDA EL JACAL EN EL EJIDO SAN ANTONIO DE LA PUNTA, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO., QUE CONSTA DE UNA SUPERFICIE DE 100,170.672 M2.
- 12. En caso de que el H. Ayuntamiento resuelva procedente la autorización señalada en el párrafo inmediato anterior, y de conformidad con el Artículo 118 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, "...el Ayuntamiento notificará al propietario del fraccionamiento el monto de la fianza que deberá otorgar a su favor, para garantizar el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización por el término de un año, a partir de la fecha de recepción y entrega del fraccionamiento. Esta fianza será por el diez por ciento del importe total de las obras de urbanización del fraccionamiento", el promotor se encuentra obligado a presentar la siguiente documentación:
 - 1. En un plazo no mayor a 5 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 fracción VI numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, por la emisión del dictamen técnico de Entrega-Recepción de Obras de Urbanización de los fraccionamientos, deberá cubrir la cantidad de \$4,623.00 (cuatro mil seiscientos veintitrés pesos 00/100 M.N.).



- 2. En un plazo no mayor a 5 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 118 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, deberá presentar una fianza a favor del Municipio de Corregidora por un monto de \$647,926.58 (Seiscientos cuarenta y siete mil novecientos veintiséis pesos 58/100 M.N), la cual servirá para garantizar el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización por el término de un año, a partir de la fecha de recepción y entrega del fraccionamiento.
- **13.** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- **14.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de esta Comisión se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

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

ACUERDO

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, <u>emite la Autorización Definitiva del Fraccionamiento "San Jerónimo"</u>, ubicado en Prolongación Avenida El Jacal en el ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro., que consta de una superficie de 100,170.672 m2, solicitado por la empresa "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V.

SEGUNDO.- El H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, <u>autoriza la Entrega-Recepción del fraccionamiento "San Jerónimo"</u>, ubicado en Prolongación Avenida El Jacal en el ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Corregidora, Qro., que consta de una superficie de 100,170.672 m2, solicitado por la empresa "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V.

TERCERO.- La persona moral denominada María Isabel Álvarez Acero, Martha Alicia González Avendaño, José Antonio García Luque y Santiago García Luque, como Fideicomitentes "A" y Fideicomisarios en Primer Lugar: "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V. como Fideicomitente "B" y Fideicomisario; en Segundo Lugar: "Scotiabank Inverlat" S.A.I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Institución Fiduciaria o Fiduciario, **deberán dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes** y/o **obligaciones** establecidas dentro del Considerando **Doce** 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 de ello a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- Ante la falta en el cumplimiento de cualquiera de los puntos del presente Acuerdo por parte del promotor y/o desarrollador, se someterá a la consideración del Ayuntamiento su revocación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- En términos del artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente acuerdo deberá publicarse a costa del fraccionador, por dos ocasiones en el medio de difusión "La Gaceta Municipal La Pirámide", con un intervalo de ocho días entre cada publicación.

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

TERCERO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, con costo para el promotor, para lo cual tendrá un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la autorización del presente para dar inicio a dicho trámite. Una vez realizado y agotado lo anterior, se deberá remitir una copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio.

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 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Secretaría de Tesorería y Finanzas ambas de este Municipio y a la persona Moral por conducto de su representante legal o autorizado..."

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

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

RÚBRICA

14

Gaceta Municipal la Pirámide



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 Ordinaría 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 la Relotificación del fraccionamiento denominado "Paseos del Bosque", ubicado en Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 586,720.502 m², solicitado por la empresa de "Promotora Sadasi" 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 y 167 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano; 5, 15, 18, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo mediante el cual se autoriza la Relotificación del fraccionamiento denominado "Paseos del Bosque", ubicado en Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 586,720.502m², solicitado por la empresa de "Promotora Sadasi" S.A. de C.V., cuyo expediente administrativo obra en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/012/2017 y

CONSIDERANDO

- 1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.
- 3. En correlación a lo anterior y de conformidad con la definición que se contiene dentro del artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.





4. En cuanto al tema de **Relotificación**, los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen lo siguiente:

Artículo 149. El desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar; acreditando al efecto los requisitos previstos en el presente Código.

En caso de haber modificaciones respecto de superficies vendibles, vialidades y equipamientos, se hará el ajuste técnico correspondiente, así como el cobro de los derechos y otorgamiento de garantías, a cuyo efecto deberá emitirse la autorización correspondiente.

La autorización una vez protocolizada, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

5. En cuanto al tema del procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen:

Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Dictamen de uso de suelo;

Autorización de estudios técnicos;

Visto Bueno al proyecto de lotificación;

Licencia de ejecución de obras de urbanización;

Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;

En su caso, autorización para venta de lotes; y

Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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

Artículo 192. La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

Artículo 193. El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente.

Gaceta Municipal la Pirámide



Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente.

Artículo 194. Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora de las obras de urbanización las observaciones, producto de la supervisión. El desarrollador observará las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrá derecho a recurrirlas por escrito ante la autoridad municipal o estatal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ellos, quien resolverá en definitiva en forma fundada y motivada de conformidad con el Título Octavo del presente Código.

Artículo 195. Cuando el desarrollador incurra en violaciones al proyecto autorizado del fraccionamiento, el supervisor dará cuenta a la autoridad municipal o estatal, de conformidad al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ambas, para que, en su caso, se notifique conforme a este Código y se hagan las adecuaciones correspondientes o se impongan las medidas de seguridad que prevé este ordenamiento.

Artículo 196. La etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades. La nomenclatura, para fines administrativos, considerando la continuidad, división, orden y jerarquía, será para las etapas en números arábigos, las secciones en letras, las fases en números romanos, las manzanas en números arábigos ordinales y los lotes en números arábigos, considerado el posterior registro alfanumérico del padrón de predios catalogados con base en la clave catastral.

- 6. Se recibió en fecha 27 de junio de 2017 en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud del Ing. Mario Basurto Islas, en su calidad de Apoderado Legal de "Promotora SADASI, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita la Relotificación de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Bosque", ubicado en Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro. (Sic).
- 7. Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/CAI/1175/2017, de fecha 30 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.
- 8. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el cual el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Qro, remite la Opinión Técnica No. SDUOP/DDU/DACU/OT/089/2017, de la cual se desprende lo siguiente:

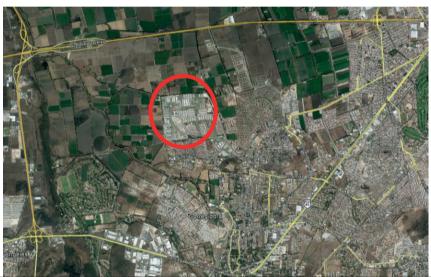


OPINIÓN TÉCNICA:

UBICACIÓN:	Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito
EJIDO:	
CLAVE	
CATASTRAL:	
SUPERFICIE m²:	586,720.502 m ²

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:





PARTICULAR:



Gaceta Municipal la Pirámide



ANTECEDENTES:

- **8.1** Mediante Escritura Pública No. 67,978 de fecha 13 de Abril de 1994, el Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría Pública No. 56 del Distrito Federal, D.F., hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi", S.A. de C.V. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil No. 187307 con fecha del 29 de Agosto de 1994.
- **8.1.1** Mediante Escritura Pública No. 93,612 de fecha 22 de Agosto del 2003, el Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría Pública No. 56 del Distrito Federal, hizo constar la protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Promotora Sadasi, S.A. de C.V.".
- **8.1.2** Mediante Escritura Pública No. 105,743 de fecha 23 de Marzo de 2010, el Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría Pública No. 56 del Distrito Federal, D.F., hizo constar el Poder General Limitado que otorgó "Promotora Sadasi", S.A. de C.V., representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, a favor de los Señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Castillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto. Pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la localidad.
- **8.1.3** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de Septiembre de 2010, el H. Ayuntamiento de Corregidora aprobó el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea (H3) para el predio denominado "El Cerrito" con una superficie de 26-85-47.00 hectáreas.
- **8.1.4** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de Septiembre de 2010, el H. Ayuntamiento de Corregidora aprobó el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea para el predio denominado "El Cerrito" con una superficie de 32-02-60.00 has.
- **8.1.5** Mediante Escritura Pública No. 30,159 de fecha 23 de Noviembre del 2010, el Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública No. 35 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, hizo constar el contrato de compraventa Ad-Corpus, en abonos y con reserva de dominio que celebraron de una parte las señoras Alejandra Soto Pesquera y María Teresa Soto Pesquera, a quienes se les denominó "la parte vendedora" y de una segunda parte, la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi, S.A. de C.V.", a quien se le denominó "la parte compradora", de la Fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formaron parte de la Hacienda "El Cerrito", la cual tiene una superficie de 23-14-10 has y una superficie de 3-71-37 has.
- **8.1.6** Mediante Escritura Pública No. 30,160 de fecha 23 de Noviembre del 2010, el Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación, hizo constar el contrato de compraventa Ad-Corpus, en abonos y con reserva de dominio que celebraron de una parte de los señores Rodrigo Soto Pesquera y Alfonso Soto Pesquera, a quienes se les denominó "la parte vendedora" y de una segunda parte, la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi, S.A. de C.V.", a quien se le denominó "la parte compradora", de la fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito", la cual tiene una superficie de 30-50-00 has y una superficie de 1-52-60 has.







- 8.1.7 Mediante oficio BOO.E.56.4 de fecha 02 de Agosto de 2011, la Comisión Nacional del Aqua valida el Estudio Hidrológico presentado ante dicha dependencia. y le solicita la construcción de obras de regularización, recomendando diseñarlas con el valor del gasto a condición futura con el periodo de 50 años. Asimismo se le solicita el diseño y construcción de la línea de conducción y su conexión con un dren pluvial a cargo de las Autoridades Locales o una corriente nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua.
- 8.1.8 Mediante Escritura Pública No. 33,638 de fecha 03 de Octubre del 2011, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación, hizo constar la protocolización del plano certificado con fecha 8 de septiembre del 2011, por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, con No. DT 2011027 el cual contiene el Deslinde Catastral del predio identificado como Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 320,571.696 m².
- 8.1.9 Mediante Escritura Pública No. 33,639 de fecha 03 de Octubre del 2011, el Lic. Aleiandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación, hizo constar la protocolización del plano certificado con fecha 18 de abril del 2011, por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, con No. DT 2011001 el cual contiene el Deslinde Catastral del predio identificado como Fracción de terreno compuesta de dos Lotes de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 266,148.806 m².
- 8.1.10 Mediante oficio DDU/DPDU/1101/2011, expediente FP-55/11, con fecha 05 de Diciembre de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano, autoriza la Fusión de Predios identificados como las fracciones de terreno que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficies de 266,148.806 m² y 320,571.696 m², formando una superficie total de 586,720.502 m².
- 8.1.11 Mediante Escritura Pública No. 34,439 de fecha 22 de Diciembre de 2011, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, hizo constar la Cancelación de Reserva de Dominio, que otorgaron las señoras Alejandra Soto Pesquera y María Teresa Soto Pesquera a favor de la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi", S.A. de C.V., respecto del predio identificado como Fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 266,148.806 m².
- 8.1.12 Mediante Escritura Pública No. 34,443 de fecha 22 de Diciembre de 2011, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, hizo constar la Cancelación de Reserva de Dominio, que otorgaron los señores Rodrigo Soto Pesquera y Alfonso Soto Pesquera a favor de la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi", S.A. de C.V., respecto del predio identificado como Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda "El Cerrito" quedando la superficie real de 320,571.696 m².
- 8.1.13 Mediante Escritura Pública No. 34,819 de fecha 03 de Febrero de 2012, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, protocolizó la Fusión de Predios identificada con el número de oficio DDU/DPDU/1101/2011 autorizados con fecha 05 de Diciembre de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Sustentable [sic.] a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, que se otorgó a solicitud de la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi", S.A. de C.V., representada por su Apoderado Legal el Ing. Mario Basurto Islas.



- **8.1.14** Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/801/2012 de fecha 08 de Marzo del 2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió el Dictamen de Uso de Suelo factible para un Fraccionamiento consistente en un máximo de 3521 viviendas unifamiliares, ubicado en la fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formaron parte de la Hacienda "El Cerrito", con una superficie de 586,720.50 m².
- **8.1.15** Mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/1131/2012 de fecha 03 de Abril del 2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para un Fraccionamiento consistente en un máximo de 3521 viviendas unifamiliares, ubicado en la fracción de terreno compuesta de dos lotes de labor que formaron parte de la Hacienda "El Cerrito", con una superficie de 586,720.50 m², denominado "Paseos del Bosque".
- **8.1.16** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Junio de 2012, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el *Acuerdo que autoriza la causahabiencia respecto del predio denominado "El Cerrito"*, ubicado en este Municipio con una superficie total de 586,720.502 m².
- **8.1.17** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de Agosto de 2012, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la *Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Primera Etapa y Autorización de Nomenclatura* para el Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos lotes que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 586,720.502 m².
- **8.1.18** Mediante oficio SSPM/759/2012 de fecha 26 de Septiembre de 2012, la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó el Visto Bueno para el Alumbrado Público, Equipamiento, Mobiliario Urbano, Parques y Jardines incluyendo sistema de riego, Proyecto de Pavimentos y Banquetas para el Fraccionamiento Paseos del Bosque II ubicado en este Municipio.
- **8.1.19** Mediante Escritura Pública No. 36,971 de fecha 29 de Octubre de 2012, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, hizo constar la formalización de la Donación a Título Gratuito que otorgó la sociedad mercantil denominada "Promotora Sadasi", S.A. de C.V., a favor del Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.20** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de Marzo de 2013, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la *Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la 2a Etapa del Fraccionamiento "Paseos del Bosque"*, ubicado en una Fracción de terreno que formó parte de la Hacienda El Cerrito, con una superficie total de 586,720.502 m², Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.21** Mediante Escritura Pública No. 38,966 de fecha 11 de Junio de 2013, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, hizo constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de Marzo de 2013 en el que se autorizó la *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Segunda Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Bosque"*, pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Qro.
- **8.1.22** Mediante oficio VE/0777/2013 de fecha 08 de Abril de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo





habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.

- **8.1.23** Mediante oficio VE/2745/2013 de fecha 30 de Octubre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.24** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 de Octubre de 2013, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo de *Autorización Provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Popular denominado "Paseos del Bosque", 2ª Etapa, ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, con superficie de 212,056.293 m².*
- **8.1.25** Mediante Convenio SAY/DJ/195/2012 de fecha 15 de Febrero de 2013, se establece el Acta de Entrega-Recepción Física de los Trabajos de Alumbrado Público en Av. El Jacal 3ª Etapa, El Pueblito, Corregidora, Qro., donde intervino por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el Ing. Pedro Carrasco Trejo; Arq. Francisco Villas Solís, Director de Ejecución de Obra; un representante del Órgano Interno de Control y un representante de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mientras que por el Desarrollador Altta Homes Centro Sur, S. de R.L. de C.V. el C. Mario Basurto Islas como Apoderado Legal.
- **8.1.26** Mediante oficio VE/0743/2014 de fecha 21 de Abril de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.27** Mediante oficio VE/0744/2014 de fecha 21 de Abril de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.28** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de Septiembre de 2014, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo de *Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Habitacional Popular denominado "Paseos del Bosque", en su 3ª Etapa, ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, con superficie de 117,579.888 m².*
- **8.1.29** Mediante oficio VE/1890/2014 de fecha 22 de octubre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.30** Mediante oficio VE/1891/2014 de fecha 22 de octubre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua

Gaceta Municipal la Pirámide



potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.

- **8.1.31** Mediante Escritura Pública No.42,743 de fecha 18 de diciembre de 2014, el Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, hizo constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2014, emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., que contiene la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la tercer etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Bosque", ubicado en fracción de terreno compuesta por dos lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.32** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 de Marzo de 2015, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo de *Autorización provisional para Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo habitacional popular denominado "Paseos del Bosque" en su 3ª y 4ª Etapa, con una superficie de las etapas de 155, 398.202 m², ubicada en una Fracción de terreno compuesta por dos lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.*
- **8.1.33** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de noviembre de 2016, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el *Acuerdo por el que se autoriza la enajenación de diversos predios propiedad del Municipio de Corregidora, Qro.*, dentro del cual se identifican los siguientes predios:
 - **A)** Fracción del lote 03, manzana 380, fraccionamiento "Paseos del Bosque", con una superficie de 14,830.633 m2.
 - **B)** Lote 13, manzana 376, fraccionamiento "Paseos del Bosque", con una superficie de 18,156.640 m2 y clave catastral 06 01 001 02 084 003.
- **8.1.34** Mediante oficio VE/0980/2017 de fecha 21 de junio de 2017, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.35** Mediante oficio VE/0981/2013 de fecha 21 de junio de 2017, la Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 1,300 viviendas, en un desarrollo habitacional que denominan "Paseos del Bosque", ubicado en la Fracción de terreno de labor que formó parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.1.36** Mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/1182/2017 de fecha 29 de junio de 2017, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento denominado "Paseos del Bosque", ubicado en una fracción de terreno compuesta por dos lotes de labor que formaron parte de la hacienda "El Cerrito", Municipio de Corregidora, Qro., quedando las superficies del mismo como a continuación se indican:



Resumen General Modificación de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación

SUPERFICI	Habitacional Condominal		457,672.44 3	78.005%		
E VENDIBLE	Comercial		3,010.651	0.513%		
VENDIBLE	Uso Mixto		11,726.430	1.999%		
	Infraestructura		5,421.618	0.924%		
DONACIÓN	DONACIÓN	Equipamient o	12,795.049	2.181%	6.195%	
	MUNICIPAL	Área Verde	23,551.961	4.014%		
	Vialidades	•	72,542.350	12.364%		
	-		586,720.50 2	100.000%		

						Dona		
	Habitaciona I	Viviendas	Comercial	Infraestructur a	Uso Mixto	Equipamient o	Área Verde	Vialidade s
Etapa 01	173,268.549	1,019	0.000	0.000	0.000	12,795.049	8,392.034	24,810.37 5
Etapa 02	179,749.920	978	0.000	0.000	0.000	0.000	6,654.385	25,651.98 8
Etapa 03	66,835.460	421	3,010.651	5,421.618	11,726.43 0	0.000	8,505.542	22,079.98 7
Etapa 04	37,818.514	178	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Total	457,672.443	2,596	3,010.651	5,421.618	11,726.43 0	12,795.049	23,551.961	72,542.35 0

- **8.1.37** Mediante escrito de fecha 27 de junio de 2017, el Ing. Mario Basurto Islas, Palacios en su carácter de Representante Legal de "Promotorsa Sadasi" S.A. de C.V., solicita a la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, la relotificación del fraccionamiento "Paseos del Bosque".
- **8.1.38** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1175/2017 de fecha 30 de junio de 2017, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, solicita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, emitir la Opinión Técnica correspondiente a la petición señalada en el antecedente inmediato anterior.
- **9.** Con base en las precisiones referidas dentro del Considerando inmediato anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., concluye lo siguiente:
 - **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 Relotificación del fraccionamiento denominado "Paseos del Bosque",** ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., que consta de una superficie de 586,720.502 m2.
- **10.** En caso de que el H. Ayuntamiento resuelva procedente la autorización señalada en el párrafo inmediato anterior, y previo a la emisión de cualquier autorización respecto de los lotes al interior del fraccionamiento, el promotor deberá presentar el cumplimiento de las condicionantes que a continuación se señalan:

Gaceta Municipal la Pirámide



- **10.1** En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 fracción IX numeral 5 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, por el *Dictamen Técnico para la Relotificación* del fraccionamiento "Paseos del Bosque", deberá enterar a la Secretaría de Tesorería y Finanzas el monto de \$12,895.00 (Doce mil ochocientos noventa y cinco pesos 00/100 M.N.).
- **10.2** En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 fracción I de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, por el concepto de *impuesto por superficie vendible por uso HABITACIONAL* de la Etapa 1 del fraccionamiento "Paseos del Bosque", deberá enterar a la Secretaría de Tesorería y Finanzas el monto de **\$1, 386,148.39 (Un millón trescientos ochenta y seis mil ciento cuarenta y ocho 39/100 M.N.).**
- **10.3** En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y de conformidad con el artículo 23 fracción XVII de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas le informe el monto total a pagar por concepto de *supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos*, correspondiente a la Etapa 1 del fraccionamiento "Paseos del Bosque".
- **10.4** En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, deberá presentar la escritura pública que ampare la compraventa de los predios señalados en el antecedente 34 de la presente opinión técnica, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- **11.** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de 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 base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de esta Comisión se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza la Relotificación del fraccionamiento denominado "Paseos del Bosque", ubicado en Fracción de terreno compuesta por dos Lotes de labor que formaron





parte de la Hacienda El Cerrito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 586,720.502 m², solicitado por la empresa de "Promotora Sadasi" S.A. de C.V.

SEGUNDO.- La empresa denominada "**PROMOTORA SADASI**", **S.A.** de **C.V.**, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y/o obligaciones establecidas dentro del **Considerando Diez** de la presente resolución.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por el **Artículo 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se deberá entregar a la Secretaría del Ayuntamiento** la escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha en que autorice el presente Acuerdo.

CUARTO.- Se apercibe al promovente que en caso de incumplimiento a lo señalado en el resolutivo anterior se dejará sin efecto la aprobación del presente Acuerdo y se ordenará el archivo del expediente, tal y como lo señala el propio artículo 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO.- La empresa denominada "PROMOTORA SADASI", S.A. de C.V., deberá entregar a la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada en la que conste la transmisión de las áreas de donación, la cual deberá estar debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, dentro de un plazo de seis meses.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá publicarse **por una sola** ocasión en el medio de difusión la Gaceta **Municipal "La Pirámide" de Corregidora, Qro., a costa del Promotor**.

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

Gaceta Municipal la Pirámide



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

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.

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 Ordinaría de Cabildo de fecha 20 (veinte) 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 Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-2-40-Md) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitido, 40% de área libre y una densidad de población Media (HC-2-40-Md) para el predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64 m², e identificado con clave catastral 060103301002006, solicitado por el C. Gonzalo de Jesús Alberto Aguado Hernández, 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% de área libre y una densidad de población media (H-2-40-Md) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitido, 40% de área libre y una densidad de población Media (HC-2-40-Md) para el predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64 m², e identificado con clave catastral 060103301002006, solicitado por el C. Gonzalo de Jesús Alberto Aguado Hernández, expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/029/2017, 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

Gaceta Municipal la Pirámide



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 **17 de mayo de 2017**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por **el C. Gonzalo de Jesús Alberto Aguado Hernández**, a través el cual solicita Cambio de Uso de Suelo de Habitacional (H-2-40-Md) al que corresponda para desarrollar un proyecto Educativo (Escuela Maternal, Preescolar y Primaria) Fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2705.64 m2, e identificado con clave catastral 060103301002006. (Sic).
- 10. Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/CAI/970/2017, de fecha 19 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/0943/2017, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DPDU/OT/074/2017, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

OPINIÓN TÉCNICA:

Localización del Predio

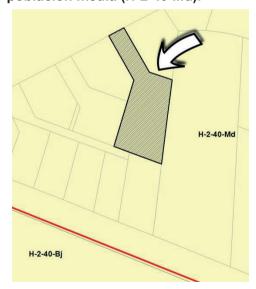
11.1. Localización del Predio. El predio se localiza en la zona oriente de la delimitación administrativa del Municipio de Corregidora, Qro. Colinda al NORTE con la vialidad denominada Nuevo Progreso y al SUR, ORIENTE y PONIENTE con propiedad privada.





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 predio se ubica en zona Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-2-40-Md).



ANTECEDENTES

11.3. Mediante propiedad del predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64 m², se





acredita a través de la Escritura Pública No. 71,902 de fecha 17 de febrero de 2017, a favor del C. Gonzalo de Jesús Alberto Aguado Hernández.

- 11.4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 17 de mayo de 2017, el C. Gonzalo de Jesús Alberto Aguado Hernández, solicita "...cambio de uso de suelo necesario para escuela con niveles maternal, preescolar y primaria..." (sic), para el predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64 m².
- 11.5. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/970/2017 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el 23 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica referente al cambio de uso de suelo "de Habitacional (H-2-40-Md) al que corresponda para desarrollar un proyecto Educativo (Escuela Maternal, Preescolar y Primaria)" (sic) para el predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64 m², e identificado con clave catastral 060103301002006.

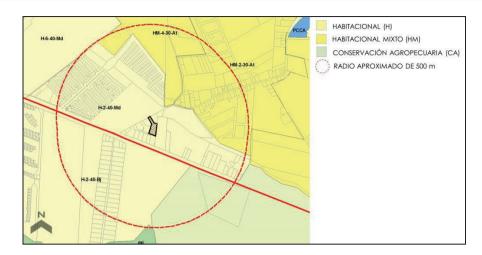
ARGUMENTOS

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".

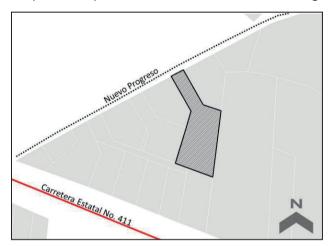
Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, esta Secretaría realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo requerido:

Contexto urbano: En un radio de análisis aproximado de 500 m, se observa que predomina el uso habitacional con densidades de población de medias a altas y un máximo de 2 niveles de construcción. El uso de suelo predominante en la zona es compatible con comercio de primer contacto y especializado. El uso de suelo pretendido no es compatible con el uso de suelo del predio en comento ni con el del radio de análisis.





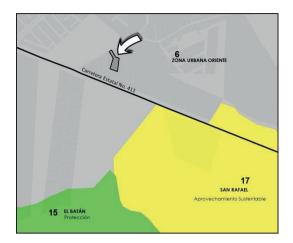
<u>Accesibilidad</u>: El acceso al polígono es a través de su colindancia norponiente, por la calle denominada Nuevo Progreso.



Riesgos: No se observan riesgos naturales o antropogénicos en la zona que afecten al predio en estudio.

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. Dado lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera FACTIBLE el cambio de uso de suelo solicitado para el predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64m², e identificado con clave catastral 060103301002006, de Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-2-40-Md) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitido, 40% de área libre y una densidad de población Media (HC-2-40-Md), lo anterior, exclusivamente para el establecimiento de una escuela maternal, preescolar y primaria
- **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

- a) Se deberá obtener la <u>Constancia de Alineamiento</u> correspondiente y acatar las posibles afectaciones al predio.
- b) Se deberá presentar <u>Estudio de Grado de Riesgos</u>, y en caso de existir, se deberán presentar las medidas de seguridad y los Programas de Contingencia pertinentes, avalados por el visto bueno de la <u>Dirección de Protección Civil Municipal</u>.
- c) Se deberá presentar Estudio de Impacto Vial debidamente avalado por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito municipal, dado que el proyecto pretendido implicará un aumento en el aforo vehicular, y las actividades propias del plantel educativo. Dentro de dicho estudio se deberán especificar las áreas de estacionamiento, bahías de ascenso y descenso, señalización, etc., así como las acciones

Corregidora

Gaceta Municipal la Pirámide



necesarias a generar al interior del predio con la finalidad de delimitar el impacto vial en la zona.

- d) 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.
- e) El proyecto pretendido 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.
- f) 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.

Infraestructura, servicios y vialidad

- 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) Se deberán de considerar los cajones de estacionamiento que la dosificación o normatividad que para tal efecto se indique. Adicionalmente al punto anterior, se deberán proyectar cajones de estacionamiento suficientes para visitantes, siendo que éstos no deberán formar parte de la dosificación de cajones para el servicio del plantel educativo. Dichos cajones serán calculados y requeridos en el Dictamen de Uso de Suelo.
- d) Las banquetas no podrán ser interrumpidas para el acceso vehicular, por lo que habrá de definirse claramente el acceso y la salida del predio.



e) 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 deberá 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.

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.

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: fracción 3 Ex Hacier	nda San Francisco	
	Clave Catastral: 060103301002006		
	Superficie (m ²): 2,705.64 m ²		
1.	Por los 100 primeros metros cuadrados		
1			
	Vivienda con Comercio y Servicios	\$	
		7,479.00	
1.	Por los metros cuadrados restantes		
2			
	(\$137.00 x (No. de m ² excedentes)/factor único		
	(\$137.00 2,605.6 m ²)/		
	X 4		
	Factor Único = 2	\$	
	3	15,520.55	
	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO (suma	\$	
	1.1 y 1.2)	22,999.55	
	VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 55/100 M.N.		

Gaceta Municipal la Pirámide



- **15.**Tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica y en cumplimiento al artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- **16.**Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

ACUERDO

PRIMERO. Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-2-40-Md) a Habitacional con Comercio y Servicios, con máximo 2 niveles de construcción permitido, 40% de área libre y una densidad de población Media (HC-2-40-Md) para el predio ubicado en la fracción 3 Ex Hacienda San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,705.64 m², e identificado con clave catastral 060103301002006, solicitado por el C. Gonzalo de Jesús Alberto Aguado Hernández.

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.

TRANSITORIOS

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.

PRIMERO.- 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.

SEGUNDO.- 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

Gaceta Municipal la Pirámide



Obras Públicas y Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio y a la parte promovente..."

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 Ordinaría 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 denomina al Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de Calles y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1; del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas" ubicado en el predio identificado como FRACCIÓN 1 ÁREA 3A-Il resultante de la subdivisión del predio rústico "Vanegas" ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 418,241.27 m2 y clave catastral 06 01 001 18 003 999, solicitado por la empresa Aspen Partners Invesco II, 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, 11, 12, 13, 152, 153, 156, 159, 160, 163, 164, 186, 192, 198, 202 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, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo mediante el cual se denomina al Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de Calles y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1; del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas" ubicado en el predio identificado como FRACCIÓN 1 ÁREA 3A-II resultante de la subdivisión del predio rústico "Vanegas" ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 418,241.27 m2 y clave catastral 06 01 001 18 003 999, solicitado por la empresa Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V., cuyo expediente obra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/030/2017 y

CONSIDERANDO

- 1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.



- 3. En correlación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, se entiende por Desarrollo Urbano al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- 4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6 que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 5. 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:

- 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.
- **6.** De manera particular y como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver la petición del promovente, de conformidad con el siguiente artículo del Código Urbano del Estado de Querétaro:

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

7. Que de conformidad con el artículo 143 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del desarrollo inmobiliario con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del desarrollador en cumplimiento a las condiciones que fije la autoridad federal, estatal o municipal según la jurisdicción de la vialidad, cuyas condicionantes deberán ser especificadas en la licencia para ejecución de obras de





urbanización que expida la autoridad competente. Asimismo, deberán dejarse los disparos para la conectividad previendo el crecimiento urbano de la zona.

- 8. Asimismo, de acuerdo con el artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas.
- 9. Que con fecha 30 de mayo de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud del C. Francisco Javier Espinosa Santoveña, en su Calidad de Representante Legal de Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V., a través del cual solicita Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la denominación del fraccionamiento "CARLOTA HACIENDA VANEGAS" y la nomenclatura de vialidades del fraccionamiento ubicado en Av. Camino a Vanegas S/N, Municipio de Corregidora, Querétaro, con una superficie de 418,241.27m2 y clave catastral 060100118003999 (Sic).
- 10. Para el estudio y análisis del presente asunto, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio número SAY/DAC/CAI/1010/2017, de fecha 02 de junio de 2017, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la Opinión Técnica correspondiente.
- 11. Que en respuesta a lo anterior la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas turnó a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. SDUOP/DDU/DACU/OT/076/2017, instrumento administrativo en el cual se comprenden los siguientes aspectos y consideraciones:

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	Av. Camino a Vanegas S/N
EJIDO:	-
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 18 003 999
SUPERFICIE m²:	418,241.27



UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:



PARTICULAR:



ANTECEDENTES:

- 11.1. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 19 de mayo del 2011, el H. Ayuntamiento aprobó el Cambio de Uso de Suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional con densidad 300 hab/ha, para el predio rústico denominado "Vanegas", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 81-81-50.00 hectáreas.
- **11.2.** Mediante Escritura Pública 60,239 de fecha 05 de mayo de 2016, la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31 de este Partido Judicial, formalizó la constitución de la sociedad anónima de capital variable denominada "Aspen Partners Invesco II", S.A. de C.V.





- **11.3.** En el TRANSITORIO SEGUNDO de dicho instrumento se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio que le es otorgado a los C.C. Sergio Antonio Reyes García y Humberto Hernández Pérez.
- 11.4. Mediante Escritura Pública 11,890 de fecha 30 de mayo de 2016, el Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 29 de este Partido Judicial, hizo constar la compraventa del predio referido.
- **11.5.** Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: compraventa de inmuebles 00535931/002 de fecha 07 de Julio de 2016.
- 11.6. Mediante oficio DP-285/2016 de fecha 14 de julio de 2016, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a nombre de Aspen Partners Invesco II,S.A. de C.V., que se encuentra ubicado en el predio de la Fracción 1 Área 3°-II Rancho Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro. (SIC).
- 11.7. Mediante Escritura Pública 60,962 de fecha 01 de agosto de 2016, la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31 de este Partido Judicial, hizo constar que comparecen los C.C. Sergio Antonio Reyes García y Humberto Hernández Pérez, en su carácter de Apoderados Legales de la sociedad mercantil denominada "Aspen Partners Invesco II", S.A. de C.V. para efecto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor del C. Francisco Javier Espinosa Santoveña.
- 11.8. Mediante oficio VE/1612/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, la Comisión Estatal de Aguas (CEA) emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 500 viviendas del desarrollo denominado Desarrollo Hacienda Vanegas, ubicado en Fracción 1 Área 3ª-II del predio rústico denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., (SIC) condicionada a cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo.
- **11.9.** Mediante oficio No.F.22.01.02/1664/2016 de fecha 31 de agosto de 2016 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emite Dictamen de Terreno No Forestal para el predio ubicado en rancho Vanegas o Fracción de la Ex Hacienda Vanegas o La Noria.
- 11.10. Mediante oficio SSPYTM/334/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal emitió el Dictamen de Factibilidad Vial para el proyecto habitacional consistente en 2,509 viviendas y 15 locales comerciales (comercio de primer contacto), ubicado en Camino a Vanegas, Fracción 1, Área 3A-II, Municipio de Corregidora, condicionado a dar cumplimiento a las acciones descritas en el mismo.
- 11.11. Mediante oficio SEDESU/SSMA/505/2016 de fecha 23 de diciembre de 2016, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro emitió la autorización de Impacto Ambiental para el proyecto habitacional denominado "Carlota Hacienda Vanegas" que se pretende realizar en un predio con superficie de 418,241.24 m², ubicado en Fracción 1 Área 3A-II Rancho Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., exclusivamente para una superficie de 234,954,521m2 en la que se incluyen 469 viviendas, 3 lotes comerciales y una casa club, correspondiente a la Etapa 1.



- **11.12.** La presente autorización tiene una vigencia de tres años calendario para el proceso de construcción, es intransferible y se otorga a Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V., condicionada a dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el oficio.
- 11.13. Mediante oficio SG/CEPC00089/2017 de fecha 31 de enero de 2017, la Coordinación Estatal de Protección Civil del Estado de Querétaro emitió favorable la Opinión de Grado de Riesgo para el predio en el que pretende construir un fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., condicionada a atender las consideraciones mencionadas en la misma.
- 11.14. Mediante oficio DU/AL/0689 de fecha 16 de marzo de 2017 la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Constancia de Alineamiento del predio ubicado en Av. Camino a Vanegas s/n Fracción 1 área 3A-II del predio denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., (SIC) condicionado a respetar la sección de una vialidad primaria que cruza en sentido norponiente a sur, y una vialidad secundaria que cruza el predio de oriente a poniente.
- 11.15. Mediante oficio DDU/DPDU/28/2017, Expediente USM-150/16 de fecha 16 de enero de 2017, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió el Dictamen de Uso de Suelo para el predio ubicado en Camino a Vanegas Fracción 1 3A-II, clave catastral 06 01 001 18 003 999 y superficie 418,241.24 m² para un fraccionamiento habitacional para un máximo de 2.509 viviendas.
- 11.16. Mediante oficio SG/UMPC/OGR/DI/001/2017 de fecha 14 de febrero de 2017 la Dirección Municipal de Protección Civil emite la Opinión de Grado de Riesgo Alto para el predio ubicado en Camino a Vanegas fracción 1 Área 3ª-II, Municipio de Corregidora, Qro., condicionada a realizar las obras de mitigación para reducir la probabilidad de afectación por fenómenos hidrometeorológicos.
- 11.17. Mediante oficio No.BOO.921.04.-00421 de fecha 16 de febrero de 2017 la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) valida los resultados el Estudio Hidrológico del predio ubicado entre el fraccionamiento "Puerta Real" y la autopista Querétaro-Celaya, en donde se pretende desarrollar un proyecto habitacional denominado "Hacienda Vanegas", condicionado a cumplir con la propuesta de obra de mitigación para la regulación de los escurrimientos y las obligaciones señaladas en el mismo.
- 11.18. Mediante Deslinde Catastral identificado con folio DT2017016 de fecha 06 de abril de 2017, la Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, Qro., se identificó que el predio urbano ubicado en Av. Camino a Vanegas S/N Fraccionamiento Puerta Real II, Municipio de Corregidora, Qro., clave catastral 06 01 001 18 003 999 (SIC) tiene una superficie libre de afectación de 418,241.240 m².
- 11.19. Mediante oficio DDU/DACU/1097/2017 de fecha 08 de mayo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación correspondiente al fraccionamiento habitacional denominado "Carlota Hacienda Vanegas", ubicado en Av. Camino a Vanegas S/N, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 001 18 003 999 y una superficie total de 418,241. m². Las superficies que componen el fraccionamiento se desglosan de la siguiente manera:



CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES									
CONCEPTO		SUPERFICIE (m²)		PORCENTAJE (%)		No.		VIVIENDAS	
						LOTES			
SUPERFICIE									
		306,357.16		73.25		67		2,509	
HABITACIONAL									
SUPERFICIE									
VENDIBLE		20,198.78		4.83		6		0	
COMERCIAL Y DE		20,130.70							
SERVICIOS									
RESERVA DEL		3,079.55		0.74		2		0	
PROPIETARIO				44.44	4	- 10		•	
DONACIÓN		47,843.04		11.44		10		0	
VIALIDADES	39,901.50			9.54		2		0	
INFRAESTRUCTURA		861.21						0	
TOTAL	118,241.24	100.00		91			2,509		
CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 1									
CONCEDTO		SUPERFIC	PORCENTAJE ((0/)	IN	0.	No. VIVIENDAS	
CONCEPTO		(m ²)	PORCENTAJE		(%) LOT		ΓEQ	VIVIENDAS	
SUPERFICIE VENDIBLE	1								
HABITACIONAL		129,375.47		55.04		51		481	
SUPERFICIE VENDIBLE		17,088.57							
COMERCIAL Y DE				7.27		4		0	
SERVICIOS									
ÁREA VERDE		20,054.75		8.53		3	3	0	
EQUIPAMIENTO URBAN	23,428.95		9.97		4	1	0		
ESPACIOS PUBLICOS	4,359.34		1.85			3	0		
VIALIDADES		39,901.50		16.97			1	0	
INFRAESTRUCTURA	861.21		0.37		2		0		
TOTAL	235,069.79	9	100.00		7	1	481		

Dicha autorización fue otorgada de acuerdo a los datos y documentos proporcionados por el Desarrollador, y quedó condicionada a dar cumplimiento a todas y cada una de las observaciones en él mencionadas.

- 11.20. Mediante oficio VE/1612/2016 de fecha 23 de agosto de 2016 y número de expediente VC-004-16-D la Comisión Estatal de Aguas (CEA) emitió la autorización de los proyectos de redes de distribución de agua potable, drenaje sanitario y drenaje para el fraccionamiento Carlota Hacienda Vanegas, ubicado en Fracción 1 Área 3a-11 Rancho Vanegas, Corregidora, Qro.
- **11.21.** La Comisión Federal de Electricidad (CFE) emitió los planos autorizados de la red de media y baja tensión y alumbrado público del fraccionamiento Carlota Hacienda Vanegas, ubicado en Fracción 1 Área 3A-11, Corregidora, Qro., con aprobación de proyecto número DP09015644322016 de fecha 23 de enero de 2017.
- **11.22.** Mediante oficio DDU/DACU/1054/2017 de fecha 2 de mayo de 2017 la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la subdivisión de un predio ubicado en la Fracción 1 área 3A-1 resultante de la fracción 1 área 3A en la que se



dividió la fracción 1 área 3 del predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 001 18 999 993 y superficie de 90,153.59 m2, misma que será dividida en 3 fracciones, fracción primera de 59,898.14m2, fracción segunda de 9,882.65m2 y fracción tercera 20,372.80m2.

- 11.23. Mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2017 el C. Francisco Javier Espinosa Santoveña, en su carácter de representante legal de "Aspen Partners Invesco II" S.A. de C.V., solicita a la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer en su carácter de Secretaria de Ayuntamiento, la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de Calles y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1; del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas".
- **11.24.** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1010/2017 de fecha 02 de junio de 2017, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, en su carácter de Secretaria de Ayuntamiento solicita a la Dirección de Desarrollo Urbano la Opinión Técnica respecto de la petición señalada en el numeral inmediato anterior.
- 11.25. Mediante oficio DDU/DACU/1546/2017 de fecha 19 de junio de 2017 dirigido al C. Francisco Espinoza Santoveña, en su carácter de representante legal de "Aspen Partners Invesco II" S.A. de C.V., se reitera la obligación de derivada del acuerdo de cabildo de fecha 19 de mayo de 2011 para garantizar la continuidad de las vías de integración en la colindancia norte del fraccionamiento y su enlace a la estructura vial existente, a través de la protocolización e inscripción de la subdivisión señalada en el antecedente 11.19.
- **12.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que se contienen en la Opinión Técnica que ha quedado referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, arriba a la siguiente conclusión:

OPINIÓN TÉCNICA

- 12.1. 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 Autorización de la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de Calles y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1; del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas" ubicado en el predio identificado como FRACCIÓN 1 ÁREA 3A-II resultante de la subdivisión del predio rústico "Vanegas" ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 418,241.27 m2 y clave catastral 06 01 001 18 003 999; a favor de "Aspen Partners Invesco II" S.A. de C.V.
- **13.** En caso de que el H. Ayuntamiento resuelva procedente las autorizaciones señaladas en los párrafos que le anteceden el promotor deberá dar cabal cumplimiento a las siguientes:

CONDICIONANTES

De conformidad con el Artículo 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro en el que se especifica que "... los propietarios de fraccionamientos, tendrán obligación de





urbanizar las áreas de equipamiento urbano, en los términos y especificaciones de la licencia de obra correspondiente." así como el 143 Fracción V que a la letra establece "...las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del desarrollo inmobiliario con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del desarrollador en cumplimiento a las condiciones que fije la autoridad federal, estatal o municipal según la jurisdicción de la vialidad, cuyas condicionantes deberán ser especificadas en la licencia para ejecución de obras de urbanización que expida la autoridad competente. Asimismo, deberán dejarse los disparos para la conectividad previendo el crecimiento urbano de la zona", el promotor se encuentra obligado a presentar la siguiente documentación:

- **13.1.** Deberá iniciar las obras de urbanización dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha de expedición de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asimismo dichos trabajos deberán quedar concluidos en un plazo que no excederá de dos años a partir de la misma fecha.
- 13.2. En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y de conformidad con el artículo 23 fracción XVII de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas le informe el monto total a pagar por concepto de supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos correspondiente a la Etapa 1 del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas". Para tal efecto, deberá presentar el presupuesto de obras de urbanización firmado en original por el Promotor del desarrollo y el Director Responsable de Obra, de conformidad con lo indicado en el Código Urbano del Estado de Querétaro y a satisfacción de dicha Dependencia.
- 13.3. 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 fracción VI numeral 4 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, por la emisión del dictamen técnico para la licencia de ejecución de obras de urbanización de fraccionamientos, deberá cubrir la cantidad de \$8,088.00 (ocho mil ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.).
- 13.4. 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 fracción VI numeral 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, deberá cubrir la cantidad de \$1,175,348.95 (un millón ciento setenta y cinco mil trescientos cuarenta y ocho pesos 95/100 M.N.) por los derechos de licencia para fraccionar del fraccionamiento.
- 13.5. 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 23 fracción IX punto 2 numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, deberá cubrir la cantidad de \$10,409.00 (Diez mil cuatrocientos nueve pesos 00/100 M.N.) por la emisión del dictamen técnico para la autorización de Denominación del Fraccionamiento.



- 13.6. 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 fracción IX punto 2 numeral 4 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, deberá cubrir la cantidad de \$10,409.00 (Diez mil cuatrocientos nueve pesos 00/100 M.N.) por la emisión del dictamen técnico para la autorización de Nomenclatura para desarrollos inmobiliarios en modalidad de fraccionamiento.
- 13.7. Previo a la autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 3 del fraccionamiento, el lote 58 de la manzana 01 deberá ser transmitido a título gratuito a favor del Municipio de Corregidora por concepto de vía pública con la finalidad de garantizar la continuidad y ejecución de las vialidades establecidas en el Plano E02 de la Estructura Vial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Norte del Municipio de Corregidora, en apego a lo establecido en el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 13.8. Para que el promotor este en posibilidades de solicitar la Venta de Lotes del fraccionamiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, y en cumplimiento al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, deberá presentar la siguiente documentación ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.,:
 - En cumplimiento al artículo 156 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá transmitir a título gratuito los lotes identificados como áreas de donación por Equipamiento, Área Verde, Espacio Público, Vialidades, etc., en el anexo gráfico del Visto Bueno de Proyecto de Lotificación otorgado mediante oficio DDU/DACU/1097/2017 de fecha 08 de mayo de 2017 y de conformidad con la superficies señaladas en el antecedente 11.16.
- **13.9.** Presentar la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la autorización de subdivisión otorgada con el oficio DDU/DACU/1054/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, relativa a las vías de integración en la colindancia norte del fraccionamiento a la estructura vial existente.
- **13.10.** Presentar la autorización del proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- 13.11. Presentar la autorización por parte de la Comisión Estatal de Aguas (CEA) y/o Comisión Nacional del Agua, según sea el caso, de los proyectos de las obras de mitigación señalados en el Estudio Hidrológico señalado en el oficio No.BOO.921.04.-00421 de fecha 16 de febrero de 2017 emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).
- **13.12.** Presentar la actualización de la Opinión de Grado de Riesgo emitida por la Dirección Municipal de Protección Civil, en el que se contemple la consideración de las obras de mitigación a realizar por parte del desarrollador.





- 13.13. Dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones señaladas en el acuerdo de cabildo de fecha 19 de mayo de 2011, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional con densidad 300 hab/ha, para el predio rústico denominado "Vanegas", señalado en el antecedente 11.1.
- 13.14. De conformidad con lo establecido en el punto de acuerdo segundo inciso L) del acuerdo de cabildo de fecha 19 de mayo de 2011 mencionado en el inciso inmediato anterior, para todos los trámites subsecuentes relativos al fraccionamiento deberá contar con Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- 13.15. Dar cumplimiento a las consideraciones señaladas en el Dictamen de Uso de Suelo otorgado mediante oficio DDU/DPDU/28/2017, Expediente USM-150/16 de fecha 16 de enero de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- **13.16.** Dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado mediante oficio SEDESU/SSMA/505/2016 de fecha 23 de diciembre de 2016.
- 13.17. Dar cumplimiento a las acciones establecidas en el Dictamen de Factibilidad Vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal mediante oficio No. SSPYTM/334/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016.
- **13.18.** Deberá presentar semestralmente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., la ratificación de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitida por la Comisión Estatal de Aguas.
- **13.19.** Cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones señaladas en los oficios y autorizaciones mencionadas en los Antecedentes del presente documento Técnico.
- 13.20. Así mismo de conformidad el artículo 180 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señala: "en las vías públicas de los fraccionamientos, no se permitirá la construcción de bardas, cercas o el funcionamiento de accesos limitados o controlados", queda estrictamente prohibido habilitar bardas, cercas, estructuras y/o construcciones para contravenir a lo anteriormente señalado. Así mismo, no se podrá colocar personal de seguridad privada en los accesos al fraccionamiento que impidan o condicionen el acceso de la población a las vías públicas del mismo.
- 13.21. Así mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, "... el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio que corresponda, considerando la continuidad de vialidades existentes" deberá solicitar las autorizaciones correspondientes.



14. En lo que refiere a la nomenclatura propuesta por el promotor, y de conformidad con los archivos que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., respecto de la continuidad en la nomenclatura de las vialidades existentes en el Municipio, con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 141, 161, 196 demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, se autoriza la siguiente nomenclatura:

Nombre de Calle	Longitud
Av. Camino a Vanegas	1,154 metros lineales
Cerrada de Carlota	455.70 metros lineales

En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y con relación a los derechos Nomenclatura en calles de fraccionamientos señalado en el artículo 23 fracción III numeral 2 inciso a de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, deberá cubrir la cantidad de \$10,304.00 (Diez mil trescientos cuatro pesos 00/100 M.N.)

- 15. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- **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 y resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

ACUERDO

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., <u>autoriza y denomina</u> al fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas" ubicado en el predio identificado como FRACCIÓN 1 ÁREA 3A-II resultante de la subdivisión del predio rústico "Vanegas" Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 418,241.27 m2 y clave catastral 06 01 001 18 003 999, solicitado por la empresa Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- El H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., <u>autoriza la Licencia</u> de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1; del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas" ubicado en el predio identificado como FRACCIÓN 1 ÁREA 3A-II resultante de la subdivisión del predio rústico "Vanegas" Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 418,241.27 m2 y clave catastral 06 01 001 18 003 999, solicitado por la empresa Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V.





TERCERO.- El H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., <u>autoriza a la persona moral denominada "Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V.," la Asignación de Nomenclatura del fraccionamiento "Carlota Hacienda Vanegas" ubicado en el predio identificado como FRACCIÓN 1 ÁREA 3A-II resultante de la subdivisión del predio rústico "Vanegas" ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 418,241.27 m2 y clave catastral 06 01 001 18 003 999", misma que queda de la siguiente manera:</u>

Nombre de Calle	Longitud
Av. Camino a Vanegas	1,154 metros lineales
Cerrada de Carlota	455.70 metros lineales

CUARTO.- La empresa Aspen Partners Invesco II, S.A. de C.V., deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y/o obligaciones establecidas dentro del Considerando Trece y Catorce de la presente resolución.

QUINTO.- En términos de lo dispuesto por el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el propietario del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá publicarse por dos ocasiones en el medio de difusión la Gaceta Municipal "La Pirámide" de Corregidora, Qro., a costa del promovente.

SEGUNDO.- Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 fracción V de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2016 el interesado deberá realizar el pago de dicha publicación dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución.

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

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

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

Gaceta Municipal la Pirámide



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..."

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaría de Cabildo de fecha 17 (diecisiete) de julio de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo al cumplimiento de la sentencia de fecha 18 de abril del 2017, emitida por el Juez Segundo de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro radicado en el expediente número 1353/2016/Q-II, 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 d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 38 Fracción VIII y del 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 10 Fracción VI de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; 1, 3, 27 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro; 15 fracción XVI, 34 Numeral 10 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro; corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo relativo al cumplimiento de la sentencia de fecha 18 de abril del 2017, emitida por el Juez Segundo de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro radicado en el expediente número 1353/2016/Q-II, procedimiento administrativo que se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número DAC/CAI/106/2015 y;

ANTECEDENTES

- 1. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 (nueve) de marzo de 2016 (dos mil dieciséis), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que Niega el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la calle St. Andrews Old No. 75, Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,100 m² y clave catastral 0601008002056.
- 2. El día 28 de marzo de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., oficio signado por los CC. Rubén Alejandro Matabuena Tamez y Roberto Matabuena Tamez, en su calidad de Apoderados Legales de la empresa Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma S. de R.L. de C.V., de fecha 23 de del mismo día y año, mediante el cual solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de 50 habitantes por Hectárea (H0.5) a Comercial y de Servicios (CS) o bien a Habitacional hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle St. Andrews Old No. 75, Fraccionamiento Balvanera Polo Polo & Country Club, Municipio de Corregidora, Qro., e identificado con clave catastral 0601008002056 (Sic).
- 3. Con fecha 06 de septiembre de 2016, El C. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, Apoderado Legal de la persona moral denominada Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, interpone demanda de

Gaceta Municipal la Pirámide



nulidad en contra del oficio con folio SAY/DAC/CAI/1182/2016, de fecha 16 de agosto de 2016, relativo a la negativa del cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la calle St. Andrews Old No. 75, Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,100 m² y clave catastral 0601008002056.

- 4. Sustanciado el juicio por sus cauces legales, se dictó sentencia respectiva el 18 de abril de 2017, la cual fue notificada en fecha 24 de abril de 2017, a la Secretaría del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., emitida por la Licenciada Selene Arechederra Basaldúa, Juez Segundo de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, radicada en el expediente número 1353/2016/Q-II, en el RESOLUTIVO CUARTO donde debe restituir en el pleno goce de sus derechos afectados a la parte actora, se requiere a la autoridad demandada Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, para que emita un nuevo acto, en el que de trámite correspondiente al escrito de solicitud de "Cambio de Uso de Suelo" suscrito por los apoderados legales de la persona moral denominada "SERVICIOS TURÍSTICOS Y GASTRONOMICOS DUMAS" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, de fecha 23 de marzo de 2016, al efecto de manera fundada y motivada de respuesta a dicha petición, de conformidad con lo vertido en la presente resolución, resolviendo todos y cada una de los puntos propuestos por el hoy actor y ciudadano de no incurrir en las violaciones señaladas en la presente. En consecuencia dicha resolución establece que de conformidad al Resolutivo Tercero de la sentencia referida en este antecedente, el Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, deberá ejecutar dicha sentencia, consistente en emitir una nueva resolución, debidamente fundada y motivada debiendo purgar los vicios señalados: v que dicho resolutivo textualmente dice:
 - "...TERCERO.- Se declara la nulidad del acto impugnado consistente en: El oficio con folio SAY/DAC/CAI/1182/2016, de fecha 16 (dieciséis) de agosto de 2016 (dos mil dieciséis)". De conformidad a lo expuesto en el considerando quinto de la resolución referida.

Y para fines ilustrativos, el considerando Cuarto de la citada resolución en la parte particular del asunto que nos ocupa, textualmente dice:

"...CUARTO.- SE REQUIERE a la autoridad demandada Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, para que emita un nuevo acto, en el que de él trámite legal correspondiente al escrito de solicitud de cambio de uso de suelo suscrito por los apoderados legales de la persona moral denominada "SERVICIOS TURISTICOS Y GRASTRONOMICOS DUMAS" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, de fecha 23 (veintitrés) de marzo de 2016 (dos mil dieciséis) y recibido por la autoridad el 28 (veintiocho) de marzo de 2016 (dos mil dieciséis), y al efecto de manera fundada y motivada de contestación a dicha petición, de conformidad con lo vertido en la resolución citada con antelación, resolviendo todos y cada una de los puntos propuestos por el hoy actor, y cuidando de no incurrir en las violaciones señaladas en la presente, todo esto en el término de 03 (tres) días hábiles contados a partid del día siguiente a aquel en el que haya surtido sus efectos la legal notificación del proveído en que se declare que ha causado ejecutoria la presente sentencia, para lo cual en el mismo término deberá exhibir ante este juzgado las constancias que acrediten en original o copia autorizada el cumplimiento de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el considerando quinto de la presente resolución.

Y sigue diciendo en el considerando quinto:





- "...el concepto de impugnación en estudio resulta fundado y suficiente para declarar la nulidad del acto de autoridad impugnado, en virtud de que tal y como lo refiere la parte actora, el acto impugnado transgrede los artículos 4 fracciones V, VI y XII y 15 fracción X de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, pues se niega a dar trámite para su correspondiente resolución a una petición presentada por la persona moral actora en el presente juicio, aun y cuando esto resultaba una obligación legal de la autoridad, tal como se advierte de los preceptos legales..."
- "...En este contexto, es de señalarse que los requisitos de los actos autoritarios se encuentran especificados a manera de ley especial para los actos, procedimientos y resoluciones de la administración pública estatal y municipal, así como de sus órganos descentralizados, fideicomisos y organismos constitucionales autónomos en el artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

Ordenamiento legal en donde se establece la obligación de toda autoridad, de observar al emitir un acto que afecte la esfera jurídica de un particular entre otros, que éste se encuentre debidamente fundado y motivado, que el acto, y que sea expedido señalando expresamente todos los puntos propuestos por las partes o establecidos por la ley; puesto que al no observarlos rompe por ende con el principio de legalidad que debe imperar en éstos..."

- "...Siendo necesario para esta parte juzgadora establecer que, fundamentación consiste en expresar con precisión el precepto legal aplicable al caso y motivación a la obligación de señalar con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto..."
- 5. En consecuencia y atendiendo a lo ordenado por el Juez Segundo de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, este H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, procede a emitir y dictar un nuevo acuerdo el cual da cumplimiento a la solicitud de fecha 23 de marzo de 2016, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

- 1. Que de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, el Municipio de Corregidora, Qro., se encuentra facultado 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 en este caso lo relativo al Desarrollo Urbano.
- 2. Con fundamento en la Fracción I del artículo 6, 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 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), 38 Fracción VIII y del 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 10 Fracción VI de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; 1, 3, 27 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro; 15 fracción XVI, 34 Numeral 10 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

Gaceta Municipal la Pirámide



- 3. Con fundamento en el artículo 10 fracción VI de la Ley de Procedimientos del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro es competente para conocer y emitir un nuevo acto en observancia a la sentencia ejecutoriada dictada el día 18 de abril de 2017 por el Juzgado Segundo Juez Segundo de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, en donde se resolvió el expediente administrativo número 1353/2016/Q-II, relativo al juicio de nulidad promovido por el C. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, Apoderado Legal de la persona moral denominada Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable en contra de los actos del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro.
- **4.** Que con base en lo dispuesto por las disposiciones jurídicas que se han invocado con antelación y de conformidad con lo establecido en los artículos 1 y 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, el Municipio de Corregidora, Qro., tiene plena competencia para conocer y pronunciarse sobre cuestiones de Desarrollo Urbano a través de la emisión de Acuerdos que al efecto se emitan sobre el particular, por lo tanto este H. Ayuntamiento se encuentra facultado legalmente para:
 - 4.1 Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo;
 - **4.2** Otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción,
 - **4.3** Autorizar y vigilar el desarrollo de **fraccionamientos**, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y **condominios**.
- **5.** En tal virtud y derivado de lo anterior, se desprende que el H. Ayuntamiento Corregidora, Querétaro, debe dar cumplimiento a la Sentencia dictada por el por el Juzgado segundo de lo Contencioso Administrativo con sede en Querétaro al Juicio de Nulidad Administrativo número 1353/2016/Q-II, promovido por el C. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, Apoderado Legal de la persona moral denominada Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, constando toda documentación descrita, en el expediente número DAC/CAI/106/2015, radicado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro.
- 6. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Constitución Política del Estado de Querétaro, los Municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propios y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia. Por tal motivo es importante reiterar que el Municipio de Corregidora para poder determinar sobre aquellos aspectos que sean esenciales sobre el ejercicio de sus funciones, le corresponde a esta esfera administrativa municipal en el ámbito de su competencia resolver lo concerniente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de 50 habitantes por Hectárea (H0.5) a Comercial y de Servicios (CS) o bien a Habitacional hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle St. Andrews Old No. 75, Fraccionamiento Balvanera Polo & Country Club, Municipio de Corregidora, Qro., e identificado con clave catastral 0601008002056, promovida por el C. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, Apoderado Legal de la persona moral denominada Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, por lo que con fundamento en los artículos invocados en el considerando DOS del presente documento, se acata lo ordenado por el Juzgado Segundo de lo Contencioso Administrativo con sede en Querétaro, conforme a los Considerandos que a continuación se expresan.





- 7. Que el Plan de Desarrollo Municipal y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (Zona Norte, Sur, Oriente y Poniente) expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación. conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio y de sus seis Delegaciones, las cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras. Atendiendo a los términos establecidos en el artículo 40 del Código Urbano del Estado de Querétaro los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Municipios, de conformidad dicho Código, los programas federales y estatales de desarrollo urbano, y están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio.
- 8. Derivado de lo establecido en el artículo 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 9, fracciones I, II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículo 30 fracción II incisos a) y d) de Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y del artículo 13 fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento es competente para controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.

Lo anterior se justifica en virtud de que se determina que los Ayuntamientos cuentan con las siguientes atribuciones en el ámbito de su jurisdicción y en los términos de las leyes federales y estatales relativas.

- **9.** Que las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (Zona Norte, Sur, Oriente y Poniente), pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos y del actual Código Urbano del Estado de Querétaro.
- **10.** Que los usos de suelo a que se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
- **11.** Que el derecho de acceso a la información pública, es un derecho fundamental que esta tutelado por el Articulo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual señala: "...Toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo federal, estatal y municipal, es pública..". Asimismo instituye el principio de máxima publicidad, el cual debe ceñirse todo el quehacer público gubernamental.
- **12.** El Derecho de Acceso a la Información Pública y a la Transparencia son dos elementos esenciales que debe estar presentes en la Administración Pública Municipal, en el marco de un estado democrático que exige respeto al derecho a la información y una rendición de cuentas sistemática de la función pública.

Gaceta Municipal la Pirámide



- 13. Que la Transparencia en la función pública debe construirse sobre una firme convicción de cambio en el manejo de las información gubernamental y en un arduo trabajo consuetudinario de los servidores públicos municipales para propiciarla, con el objeto de cumplir la responsabilidad social que tiene el Municipio con su calidad de sujeto obligado a la Ley Estatal de Acceso a la Información Gubernamental en el Estado de Querétaro.
- 14. Que si bien la información solicitada, deberá entregarse tal y como obra en los archivos, expedientes o cualquier otro medio de acopio, sin alteraciones, mutilaciones, y deberá, asimismo, mostrarse de manera clara y comprensible. Tal como lo menciona el artículo 121 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
- 15. Es importante reiterar que el Municipio de Corregidora, Querétaro, para poder determinar sobre aquellos aspectos que sean esenciales sobre el ejercicio de sus funciones, le corresponde a esta esfera administrativa municipal pronunciarse sobre las autorizaciones relativas a su ámbito de actuación, por lo que para estar en posibilidades de determinar sobre el presente asunto y en el ámbito de nuestra competencia y cumplir con los elementos jurídicos y técnicos, es necesario contar con los elementos jurídicos y técnicos suficientes para determinar lo que en derecho proceda, por lo que en atención a la solicitud formulada, dentro del expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento se desprende lo que a continuación se menciona.
- 16. En cumplimiento a la resolución dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo con sede en Querétaro, Juzgado Segundo, descrita en el párrafo que le antecede, la Secretaría del Ayuntamiento solicito mediante oficios número; SAY/DAC/CAI/924/2017, SAY/DAC/CAI/925/2017 y SAY/DAC/CAI/916/2017, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Secretaría de Desarrollo Sustentable y la Secretaría de Gobierno a través de Protección Civil, respectivamente las opiniones técnicas correspondientes.
- **17.** Que en respuesta a lo anterior por las mencionadas Dependencias y después de analizar su contenido se mencionara únicamente lo referente al asunto en estudio y de donde se desprende lo siguiente:

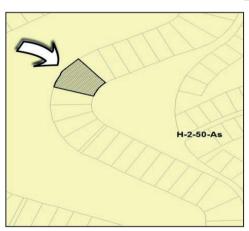
Localización del Predio

17.1. El predio se localiza al interior del Fraccionamiento Balvanera Polo & Country Club, y se ubica al norte de la delimitación administrativa del Municipio de Corregidora, Qro., según documento que acredita la propiedad del inmueble, colinda al NOROESTE con campo de Golf, al SUROESTE con propiedad vecina, al NORESTE con propiedad vecina y al SURESTE con la calle St. Andrews Old.









17.2. 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, una porción del predio en estudio se ubica en zona Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 50% de área libre de construcción y una densidad de población Aislada (H-2-50-As).

ANTECEDENTES

17.3. La constitución de la empresa Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma S. de R.L. de C.V. se acredita mediante Escritura Pública No. 53,902 de fecha 24

Gaceta Municipal la Pirámide



de mayo de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad el 5 de junio de 2014. Con el folio 46621-1.

- 17.4. La propiedad del inmueble ubicado en la calle St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m² se acredita mediante Escritura Pública No. 53,239 de fecha 3 de junio de 2014, a favor de los Rubén Alejandro Matabuena Tamez y Roberto Matabuena Tamez., inscrito en el Registro Público de la Propiedad el 25 de julio de 2014, con el folio 00490787/0002.
- 17.5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 8 de septiembre de 2015, el Arq. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, Representante Legal de la empresa Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma S. de R.L de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional a Comercial y/o servicios (sic) para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m², con el objetivo de instalar un hotel boutique.
- 17.6. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1360/2015, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro., el 10 de septiembre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica para el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic), para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m², con el objetivo de instalar un hotel boutique.
- 17.7. Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/2552/2015, de fecha 29 de septiembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Qro., emite la Opinión Técnica DDU/DPDU/OT/113/2015, referente al cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic), para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m², en la que se determina como TÉCNICAMENTE NO PROCEDENTE el cambio de uso de suelo solicitado para la instalación de un hotel boutique en el predio de referencia. Lo anterior en virtud de que el uso suelo de los lotes 56 y 57 de la manzana IV del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club es exclusivamente habitacional de acuerdo al Visto Bueno al Plano de Relotificación emitido mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/2283/2015 de fecha 26 de agosto de 2015. En este sentido, el giro pretendido pertenece al rubro de servicios, por lo que no se considera viable la instalación del mismo en un Fraccionamiento de acceso controlado.
- 17.8. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 13 de octubre de 2015, el Arq. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, Representante Legal de la empresa Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma S. de R.L de C.V., solicita la reconsideración del cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic), para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m².





- 17.9. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/040/2015, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro., el 15 de octubre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicita la reconsideración de la Opinión Técnica referente al cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic), para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m².
- 17.10. Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/OT/2677/2015 de fecha 21 de octubre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora Qro., emite la Opinión Técnica DDU/DPDU/OT/116/2015 referente al cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic), para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m² en la que se reitera lo establecido en la Opinión Técnica DDU/DPDU/OT/113/2015, en el entendido de que no ha existido cambio alguno en las condiciones físicas del predio, y de que el promotor no anexa a la solicitud de referencia ningún documento, proyecto o propuesta que permita reconsiderar el resolutivo de la opinión técnica mencionada. Por tal motivo, se considera como TÉCNICAMENTE NO PROCEDENTE el cambio de uso de suelo solicitado, para la instalación de un hotel boutique en el predio de referencia. Lo anterior en virtud de que el uso suelo de los lotes 56 y 57 de la manzana IV del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club es exclusivamente habitacional de acuerdo al Visto Bueno al Plano de Relotificación emitido mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/2283/2015 de fecha 26 de agosto de 2015. En este sentido, el giro pretendido pertenece al rubro de servicios, por lo que no se considera viable la instalación del mismo en un Fraccionamiento de acceso controlado.
- 17.11. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 11 de noviembre de 2015, el Arq. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, Representante Legal de la empresa Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma S. de R.L de C.V., solicita reconsideración del cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic), para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m².
- 17.12. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/106/2015, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro., el 13 de noviembre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica respecto al cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic), para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m².
- 17.13. Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/2837/2015 de fecha 1 de diciembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Qro., emite la Opinión Técnica DDU/DPDU/OT/126/2015, referente al cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y/o servicios (sic) para el predio ubicado en St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m², en la que se considera como "...NO VIABLE el cambio de uso de suelo solicitado, sin embargo, solo una vez obtenida la opinión técnica favorable de las Dependencias mencionadas en las Consideraciones Técnicas, así como el Acta de Asamblea de la Asociación de Colonos con la mayoría relativa a favor, se deja a

Gaceta Municipal la Pirámide



consideración del H. Cabildo la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, mismo que en caso de ser considerado viable, el uso de suelo a autorizar deberá ser Comercio y Servicios (CS), exclusivamente para el establecimiento de un hotel boutique en el predio de referencia...". En este sentido, se establecieron condicionantes a cumplir por el interesado previo a la solicitud de cualquier otra autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro.

- 17.14. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/657/2016 de fecha 11 de marzo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento remite la certificación del Acuerdo de Cabildo que niega el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la calle St. Andrews Old No. 75, del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, con superficie de 2,100.00 m².
- 17.15. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 28 de marzo de 2016, los CC. Rubén Alejandro Matabuena Tamez y Roberto Matabuena Tamez, en su calidad de Apoderados Legales de la empresa Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma S. de R.L. de C.V. solicitan cambio de uso "...de habitacional con densidad de 50 habitantes por hectárea (H.05) a Comercial y de Servicios (CS) o bien a Habitacional hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S)..." (sic) para el predio en comento.
- 17.16. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/924/2017 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro., el 19 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica respecto al cambio de uso de suelo "...de habitacional con densidad de 50 habitantes por hectárea (H.05) a Comercial y de Servicios (CS) o bien a Habitacional hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S)..." (sic), para el predio ubicado en calle St. Andrews Old No. 75, fraccionamiento Balvanera Polo & Country Club, Municipio de Corregidora, Qro.

ARGUMENTOS

Con fundamento en el artículo 115 fracción V inciso a), b) y d) de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos que a la letra señala "...Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales"; así como los artículos 8, 10 fracción V, 325 y 326 del código Urbano del Estado de Querétaro los cuales señalan "... El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo."

"...Son atribuciones de los Municipios:

V. La zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano;"





- "...Se requiere del dictamen de uso de suelo para la construcción, reconstrucción, adaptación y modificación de las edificaciones que pretendan realizarse en las localidades del Estado"
- "...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." De igual manera lo dispuesto 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 del Municipio de Corregidora, Qro., realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo requerido:

- Compatibilidad de uso: El predio se encuentra inmerso en el Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, y según el visto bueno del plano de relotificación, emitido mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/2283/2015 con fecha del 26 de agosto de 2015, abarca los lotes 56 y 57 de la manzana 4 de dicho Fraccionamiento, contando exclusivamente con un uso unifamiliar. Cabe señalar que aunque el documento que acredita la propiedad del predio en análisis indica que se trata del producto resultante de la fusión de dos lotes, encontrándose que dicha fusión no se indica en el plano de relotificación autorizado.
- Accesibilidad: El acceso al predio es a través de la calle St. Andrews Old, perteneciente al Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club. Del mismo modo, el acceso a dicho Fraccionamiento es controlado, lo cual limitaría la entrada para un uso de servicios al interior del mismo.
- <u>Riesgos:</u> De conformidad con el Atlas de Riesgos del Municipio de Corregidora, Qro., el predio presenta susceptibilidad a inundaciones. No se observan otros riesgos de origen natural referentes a erosión del suelo, fallas geológicas, derrumbes, entre otros.
- 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. 2 "Zona Urbana Corregidora Norte", 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

Gaceta Municipal la Pirámide



como los programas y planes de desarrollo urbano estatal, municipal, centros de población y parciales.

18. De lo mencionado en el Considerando anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

"Una vez analizados los antecedentes y argumentos presentados se considera como NO FACTIBLE el cambio de uso de suelo solicitado, para la instalación de un hotel boutique en el predio de referencia. Lo anterior en virtud de que el uso suelo de los lotes 56 y 57 de la manzana IV del Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club es exclusivamente habitacional de acuerdo al Bueno al Plano de Relotificación emitido mediante Visto SDUOP/DDU/DPDU/DACU/2283/2015 de fecha 26 de agosto de 2015. En este sentido, el giro pretendido pertenece al rubro de servicios, por lo que no se considera viable la instalación del mismo en un Fraccionamiento de acceso controlado.

No omito expresar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro., concuerda con la obligación moral e institucional de la Administración Pública de promover la apropiada mixtura de usos de suelo y giros que provoquen un aumento de la plusvalía de las zonas habitacionales del Municipio, aumentando la calidad de vida de los habitantes y suscitando nuevas fuentes de empleo, sin embargo, en análisis expuesto en el presente es únicamente en el sentido urbano y basado en la lectura de los Instrumentos de Planeación Urbana vigentes así como en la normatividad aplicable en la materia. Dado lo anterior, el predio en comento no cumple con las condiciones técnicas apropiadas que permitan emitir un resolutivo factible respecto al asunto en comento.

Dicho lo anterior, en el expediente de la solicitud de cambio de uso de suelo se incluye un "Estudio de Compatibilidad Urbanística" emitido por la empresa Biosfera, Desarrollos Ambientales en febrero de 2016, el cual al ser revisado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro.

En este orden de ideas, en caso de persistir el interés de los promotores en el asunto en comento se deberá informar la necesidad de solicitar el cambio de uso de suelo para todo el fraccionamiento, en el entendido de que la incompatibilidad del giro pretendido persiste en todo el desarrollo inmobiliario. Asimismo, en caso de ser considerada factible dicha modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la zona, se deberá considerar un proceso de relotificación de los planos autorizados del Fraccionamiento denominado Balvanera Polo & Country Club, a fin de ajustar los usos y destinos de cada lote, incluyendo el de los predios en comento, a fin de que exista compatibilidad de uso para el Hotel Boutique.

Una vez autorizados y debidamente concluidos los procedimientos mencionados, el giro pretendido invariablemente deberá cumplir con las condicionantes técnicas establecidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro., en materia constructiva, vial, de estacionamiento, accesos, etcétera, y que han sido descritas en el resolutivo de los análisis previos y





enlistados en los antecedentes de este documento. Lo anterior previo a cualquier otra autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras del Municipio de Corregidora, Qro.".

- "...Mediante oficio número SEDESU/DEDR/125/2017, de fecha 19 de mayo de 2017, signado por el Lic. Carlos Herrerías Tello de Meneses, Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora, Querétaro, concluye que el proyecto contribuye a la contaminación del aire, agua y debido al uso de combustibles de calefacción y cocina, aguas residuales y derechos sólidos, así mismo se puede anticipar la presencia de tránsito; debido a los daños ambientales que implicaría, así como por la afectación que tendría en su forma de vida por lo que el PROYECTO NO ES COMPATIBLE CON EL USO DE SUELO..."
- 19. Asimismo es importante rescatar que los Municipios tendrán que respetar el contenido de las bases generales de la administración pública municipal, ya que dichas normas reglamentarias no deben contradecir lo establecido y que les resultan plenamente obligatorias por prever un marco que da uniformidad a los Municipios de un Estado en sus aspectos fundamentales. Por lo que deducido de lo anterior, tenemos que el artículo 121 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determina "...Los ayuntamientos concurrirán con los gobiernos federal y estatal en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, con base en los Planes Nacional, Estatal v Municipales de Desarrollo Urbano y en el de Ordenación de las Zonas Conurbadas, proveyendo en la esfera de su competencia lo necesario para la elaboración y cumplimiento de dichos Planes, así como al cumplimiento de las disposiciones del Código Urbano para el Estado...";asimismo el artículo 122 de dicha norma estable: "Para la planeación y ordenación de los asentamientos humanos, de conformidad con el Código Urbano para el Estado, los ayuntamientos tendrán la siguiente competencia; siendo específicos en sus fracciones II y V donde se cita textualmente lo siguiente: "Participar en la planeación y regulación de las zonas conurbadas, en los términos que establezcan los convenios respectivos; y V. Coadyuvar en la ejecución del Plan Estatal de Desarrollo Urbano..."; de igual modo para estar en posibilidades de determinar sobre el presente asunto y en el ámbito de nuestra competencia y cumplir con nuestras funciones básicas, también se invocan los artículos 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que en el caso particularmente se transcribirán los esenciales en este considerando para referenciarlos y concatenarlos en la determinación que esta Comisión de Dictamen pronuncie, los cuales dicen lo siguiente:

ARTICULO 123.- El Plan de Desarrollo Urbano Municipal contendrá, además de los requisitos establecidos en el Código Urbano del Estado, las disposiciones relativas a:

 Las provisiones, usos, destinos y reservas del territorio, para cuyo efecto se dividirá el municipio en zonas, de acuerdo con sus características, destino de los predios y condiciones ambientales;



- V. Los espacios destinados a las vías públicas, jardines y zonas de esparcimiento, así como las normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación;
- IX. Las características a que deba sujetarse las construcciones privadas y públicas, a fin de obtener su seguridad, buen funcionamiento, mejoramiento estético y preservar, de ser necesario, los perfiles arquitectónicos de las poblaciones;

ARTÍCULO 124.- El Plan de Desarrollo Urbano Municipal tendrá como referencia la planeación nacional y estatal, y como elementos informativos complementarios los estudios concernientes a:

- I. Las estructuras, condiciones y procesos demográficos, sociales, económicos y políticos de la región.
- II. Las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales de la región.
- III. La tenencia y uso de bienes muebles e inmuebles, y
- IV. Los elementos de acondicionamiento del espacio urbano, principalmente de su infraestructura, equipo y servicios públicos.

ARTÍCULO 125.- El Plan de Desarrollo Urbano Municipal contendrá los siguientes rubros:

- I. General, en el cual se determinen los objetivos, estrategias, procedimientos y programas a corto, mediano y largos plazos;
- II. Especial, donde se determinen los programas específicos para la realización de algunos o varios de los objetivos generales del Plan y
- II. Además, detallará el sistema considerado más adecuado para evaluar las acciones del Plan y Programas específicos, así como la incorporación de sus resultados al proceso de planeación. Respecto a la estructura, contenido y objetivos de los programas municipales, deberá estarse a lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Querétaro y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 126.- Para la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, el ayuntamiento deberá organizar los mecanismos de concertación que considere necesarios a efecto de incorporar las propuestas de la sociedad civil.

ARTÍCULO 127.- Los planes y programas de desarrollo urbano serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la forma en que lo establezca su reglamento. A partir de su inscripción, la autoridad municipal expedirá licencias de construcción, reconstrucción, ampliación o cualquiera otra relacionada con las áreas y predios previstos en el Plan de Desarrollo Municipal, a fin de que las obras se ejecuten en congruencia con las disposiciones de dicho Plan. (Ref. P. O. No. 20, 20-III-09).

ARTÍCULO 128.- El Plan de Desarrollo Urbano Municipal podrá ser modificado o cancelado por las siguientes causas:





- I. Variaciones sustanciales en las condiciones o circunstancias que le dieron origen;
- II. Cambios en los aspectos financieros que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Aplicación de nuevas técnicas que permitan una realización más satisfactoria;
- IV. No iniciarse en la fecha señalada o no cumplir con las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y
- V. Sobrevenir alguna causa de interés público prioritaria.
- 20. Bajo estos parámetros y de la anterior relación de hechos y circunstancias, ha quedado de manifiesto que para el Municipio de Corregidora no le es conveniente en estos momentos autorizar el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en la calle St. Andrews Old No. 75, Fraccionamiento Residencial Balvanera Polo & Country Club, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 2,100 m² y clave catastral 0601008002056, promovido por los CC. Rubén Alejandro Matabuena Tamez y Roberto Matabuena Tamez, en su calidad de Apoderados Legales de la empresa Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma S. de R.L. de C.V., ya que existen en el cuerpo de este proveído los razonamientos debidamente fundados y motivados, ya que de las constancias existentes esta Autoridad Administrativa, se encuentra al amparo de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa y que se invoca en el presente documento, donde lo faculta a resolver sobre la negativa del mismo, porque así lo exige el interés público.
- 21. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- 22. 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 y resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

ACUERDO

ÚNICO.- En cabal cumplimiento a las Consideraciones vertidas en la Sentencia emitida por la Licenciada Selene Arechederra Basaldúa, Juez Segundo de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, de fecha 18 de abril de 2017, radicada en el expediente número 1353/2016/Q-II, en el RESOLUTIVO CUARTO donde REQUIERE a la autoridad demandada Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora,

Gaceta Municipal la Pirámide



Querétaro, para que emita un nuevo acto, en el que se tramite legal correspondiente al escrito de fecha 28 de marzo de 2016, signado por el C. Rubén Alejandro Matabuena Tamez, en su carácter de Apoderado Legal de Servicios Turísticos y Gastronómicos Duma, Sociedad de Limitada de Capital Variable, respecto al "Cambio de Uso de Suelo", con base a lo referido y expuesto en los Considerandos 15 (Quince) al 20 (Veinte) del presente y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 10 fracción VI de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro NIEGA EL CAMBIO DE USO DE SUELO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ST. ANDREWS OLD NO. 75, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL BALVANERA POLO & COUNTRY CLUB, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO., CON SUPERFICIE DE 2,100 M² Y CLAVE CATASTRAL 0601008002056.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión en el medio de difusión la Gaceta Municipal "La Pirámide" de Corregidora, Qro., a costa del Municipio de Corregidora, Qro.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día hábil siguiente al de su publicación en el medio de difusión precisado con antelación.

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

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------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 26 (veintiséis) de junio de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo mediante el cual se Revoca su similar de fecha 14 de marzo de 2017, mediante el cual el H. Ayuntamiento autorizó 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 407,258.282m², mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II inciso D) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10 fracciones I y XI, 13 fracciones I, II, y XX, 15 fracción I, 40, 41, 42, 48, 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, y 82 de la Ley de Procedimientos Administrativos 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, 47, 116, 117 y 118 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro, corresponde a éste H. Avuntamiento conocer y resolver el Acuerdo mediante el cual se Revoca su similar de fecha 14 de marzo de 2017, mediante el cual el H. Ayuntamiento autorizó 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 407,258.282m², procedimiento administrativo que se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento de este municipio, bajo el expediente número DAC/CAI/004/2017 y:

CONSIDERANDO

- 1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, los Municipios del Estado 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, encontrándose dentro de esta esfera de competencia lo relativo al Desarrollo Urbano.
- **2.** Que 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; 1, 10 fracciones I y XI, 13 fracciones I, II, y XX, 15 fracción I y 40 del Código Urbano del Estado de Querétaro, otorgan **facultades** a los municipios para

Gaceta Municipal la Pirámide



formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de igual forma se establece que dichas facultades se ejercerán a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

- **3.** Que los artículos 47, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y **15, fracción XV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.,** Artículo 10 fracción V, de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, hacen referencia a extinción del acto administrativo a través de la revocación.
- 4. Que con fecha 14 de marzo de 2017, este H. Ayuntamiento 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 407,258.282m², solicitado por la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.
- 5. Que con fecha 02 de junio de 2017, el Lic. Urb. Rafael Alcantar López, en su calidad de Apoderado Legal de la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento del Corregidora, Qro., la revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autorizo 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 407,258.282m², solicitado por la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., debido a que se percató de un error en la página número 9 del acta, en la tabla RESUMEN GENERAL DE ÁREAS, la cual marca en lo etapa 3 en la columna de AREA VERDE una superficie de 13, 593.463m2, además que en la manzana 2, lote 4, el cual ya no se encuentra a nombre de la empresa que represento, ya que en la Relotificación de fecha 6 de julio de 2015, se tenía este lote como comercial y por error se marca como área verde en el VoBo. Autorizado en fecha 28 de febrero del presente año, el cual ya se ingresó por solicitud a la Secretaría de Desarrollo Urbano para modificarlo o en su momento la cancelación del mismo para su corrección. (Sic).
- **6.** Acto seguido, mediante oficio **SAY/DAC/CAI/1063/2017** de fecha 09 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Dependencia encargada de Desarrollo Urbano de este Municipio opinión técnica sobre el asunto de referencia
- 7. Con la finalidad de atender la pretensión señalada con antelación fue ingresada ante la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/0082/2017, signada por el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:



OPINIÓN TÉCNICA

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000.	
EJIDO:	Los Ángeles	
CLAVE CATASTRAL:	06 01 016 02 999 999	
SUPERFICIE:	407,258.282 m ²	

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:





PARTICULAR:



Gaceta Municipal la Pirámide



ANTECEDENTES

- 7.1. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017, el H. Ayuntamiento de Corregidora autorizó 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 407,258.282m², solicitado por la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro S.A de C.V. (SIC).
- 7.2. Mediante escrito de fecha 02 de junio 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., solicito a la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, la revocación del Acuerdo de Cabildo señalado en el párrafo inmediato anterior.
- 7.3. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1063/2017 de fecha 09 de junio de 2017, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, solicitó al Arq. Fernando Julio César Orozco Vega en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, la emisión de la Opinión Técnica respecto de la petición señalada en el párrafo inmediato anterior.
- **8.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que se contienen en la Opinión Técnica que ha quedado referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emite el siguiente:

RESOLUTIVO

- 8.1. Derivado de lo anterior, la Secretará de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera CONSIDERA VIABLE la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017 mediante el cual el H. Ayuntamiento autorizó 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 407,258.282m².
- **9.** A fin de substanciar el procedimiento, la Secretaría del Ayuntamiento conforme al artículo 119 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., turnó a esta Comisión el presente asunto, el cual ha quedado en estado de resolución, a fin de que este H. Cuerpo Colegiado se pronuncie sobre el particular.
- 10. Que toda vez que el Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., no prevé el supuesto legal "dejar sin efectos un acuerdo", lo procedente es emitir la Revocación del mismo por renuncia a los derechos del Acuerdo, aplicando en forma supletoria los artículos 1, 2, 3, y 82 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:





Artículo 1. Esta Ley es de orden público; tiene por objeto regular los **actos**, procedimientos y resoluciones de la administración pública estatal y **municipal**, así como de sus órganos descentralizados, fideicomisos y organismos constitucionales autónomos.

Este ordenamiento no será aplicable a las materias de juicio político, fiscal, agraria, laboral, electoral, actos de la Universidad Autónoma de Querétaro, ni al Ministerio Público en ejercicio de sus funciones constitucionales."

"Artículo 2. Las autoridades administrativas **no podrán exigir mayores requisitos** y formalidades o disponer menores plazos o términos, que los expresamente previstos en el presente ordenamiento o en las leyes correspondientes a su especialidad."

"Artículo 3. La presente Ley se aplicará **supletoriamente** a las diversas leyes administrativas, **cuando éstas no señalen procedimientos particulares**."

- 11. 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.
- **12.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Una vez realizado el estudio, análisis y los argumentos invocados en el considerando 5 del presente, se revoca el Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017, mediante el cual el H. Ayuntamiento autorizó 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 m², solicitado por la empresa Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal "La Pirámide" de Corregidora, Qro., a costa del Promotor.

Gaceta Municipal la Pirámide



SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día hábil siguiente al de su publicación en el medio de difusión precisado con antelación.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior para su conocimiento y observación a los titulares de la Secretaría de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y Secretaría de Tesorería y Finanzas Públicas Municipales y al Promotor..."

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 26 DE JUNIO 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 26 (VEINTISÉIS) DÍAS
DEL MES DE JUNIO 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 26 (veintiséis) de junio de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Reconocimiento de Vialidad y Asignación de Nomenclatura de la fracción 11 resultante del predio ubicado en Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008, solicitado por la C. Rosa García Buenrostro, 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, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Reconocimiento de Vialidad y Asignación de Nomenclatura de la fracción 11 resultante del predio ubicado en Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008, solicitado por la C. Rosa García Buenrostro, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/028/2016 y

CONSIDERANDO

- 1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para **regular las materias**, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al **Desarrollo Urbano**.
- **3.** En correlación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **se entiende por Desarrollo Urbano al proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.

Gaceta Municipal la Pirámide



- **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.** De manera particular y como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver lo relativo a la donación y vialidad de conformidad con el siguiente artículo del Código Urbano del Estado de Querétaro:
 - "Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
 - I. Dictamen de uso de suelo;
 - 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, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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

Artículo 192. La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

Artículo 193. El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente.





Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente.

Artículo 194. Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora de las obras de urbanización las observaciones, producto de la supervisión. El desarrollador observará las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrá derecho a recurrirlas por escrito ante la autoridad municipal o estatal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ellos, quien resolverá en definitiva en forma fundada y motivada de conformidad con el Título Octavo del presente Código.

6. Que el artículo 141, 161 y 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en materia de **Asignación de Nomenclatura** establece:

"Artículo 141. En la denominación de los desarrollos inmobiliarios no se podrá utilizar como nombre ninguna de las diferentes clasificaciones de los mismos; la nomenclatura de calles deberá ser congruente con la denominación del desarrollo inmobiliario, salvo las calles o vías públicas que deban tener continuidad.

Asimismo, no deberá utilizarse la misma denominación en más de un desarrollo inmobiliario dentro del territorio de un sólo Municipio

Artículo 161. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio que corresponda, considerando la continuidad de vialidades existentes.

Artículo 196. La etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades. La nomenclatura, para fines administrativos, considerando la continuidad, división, orden y jerarquía, será para las etapas en números arábigos, las secciones en letras, las fases en números romanos, las manzanas en números arábigos ordinales y los lotes en números arábigos, considerado el posterior registro alfanumérico del padrón de predios catalogados con base en la clave catastral."

- 7. Que con fecha 18 de mayo de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio escrito signado por la C. Teresa Contreras García, en su calidad de Apoderada Legal de la C. Rosa García Buenrostro, mediante el cual solicita lo siguiente Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para Vialidad, Reconocimiento de Vialidad y Asignación de Nomenclatura, para el predio ubicado en Fracción 11, con superficie de 1,016.89m2, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., e identificado con clave catastral 06 01 028 01 074 008. (Sic).
- 8. Que mediante oficio número SAY/DAC/CAI/971/2017, de fecha 19 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Opinión Técnica para el estudio del presente asunto.

Gaceta Municipal la Pirámide



9. Que con fecha 12 de junio de 2017, el Arq. Fernando Julio Cesar Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., turnó a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/0075/2017, instrumento administrativo del cual se desprende lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	Fracción 11 resultante del predio
EJIDO:	Los Olvera
CLAVE CATASTRAL:	06 01 028 01 074 008
SUPERFICIE TOTAL:	1,016.89 m ²





ANTECEDENTES:

- 9.1 Mediante Escritura Pública No. 78,886 de fecha 25 de junio de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaria Pública número 4 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario número 00319687/002, 319692/0002, 00319694/0002, 00319696/0002 y 00353330/0002, se hizo constar el Contrato de Donación en forma pura y simple a favor del Municipio de Corregidora, respecto del lote, entre otros, identificado como la fracción 11 del predio ubicado en el Ejido Los Olvera, con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008.
- 9.2 Mediante escrito de fecha 17 de mayo de 2017, la C. Teresa Contreras García, en su carácter de apoderada legal de la C. Rosa García Buenrostro, solicita a la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para vialidad, Reconocimiento de Vialidad y Asignación de Nomenclatura (Sic) del predio señalado en el numeral inmediato anterior.
- 9.3 Mediante oficio SAY/DAC/CAI/971/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, en su carácter de Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora,, solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitir la Opinión Técnica respecto de la petición señalada en el numeral inmediato anterior.
- **10.** 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:

Gaceta Municipal la Pirámide



- 10.1 Derivado de la información presentada, así como los antecedentes anteriormente expuestos, y de conformidad con lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas CONSIDERA VIABLE emitir la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Reconocimiento de Vialidad y Asignación de Nomenclatura de la fracción 11 resultante del predio ubicado en Ejido Los Olvera con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008.
- **11.** En caso de resolver procedente la solicitud, el promotor de cumplimiento a las siguientes condicionantes:
 - 11.1 Previo al inicio de las Obras de Urbanización, y en un plazo no mayor a 30 días hábiles de la notificación del presente, deberá obtener el Visto Bueno por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del proyecto ejecutivo de urbanización y su presupuesto, donde se establecerán las características y especificaciones de conformidad con el Estudio Técnico correspondiente y la normatividad aplicable.
 - 11.2 Previo al inicio de las obras de urbanización, deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días de la notificación del presente, documento que autorice el proyecto ejecutivo y de señalética por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal de Corregidora, Qro.
 - 11.3 Para dar cumplimiento al Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir los derechos por concepto de supervisión de las obras de urbanización que deriven de la presente autorización, monto que se le notificará una vez se haya cumplido lo establecido en el numeral uno.
 - **11.4**Si así lo requiere, el promotor podrá solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, el Avance de Obras de Urbanización, debiendo contar con un avance mínimo del 30% en la ejecución de trabajos e introducción de infraestructura para la superficie objeto de la presente autorización, y presentar la póliza de fianza que garantice la ejecución, conclusión y buena calidad de la obra.
 - 11.5 Previo a la emisión de cualquier autorización que corresponda a los predios que cuenten con frente a la vialidad que reconoce el presente documento, se deberá haber dado cumplimiento al numeral inmediato anterior, o bien, contar con el Acuerdo que autorice la Entrega-Recepción de las obras de urbanización de la vialidad.
 - **11.6**Una vez concluidas las obras de urbanización que autoriza el presente documento, deberá solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento el Acuerdo que autorice la Entrega Recepción de la superficie.
 - 11.7El presente documento no lo exime del cumplimiento de las demás obligaciones establecidas en el Código Urbano del Estado de Querétaro, así como los demás instrumentos legales y autorizaciones Federales, Estatales y Municipales que le apliquen.
 - **11.8** De conformidad con los archivos que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., respecto de la continuidad en la nomenclatura de las vialidades existentes en el Municipio, con fundamento en lo





dispuesto en artículo 356 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se autoriza la siguiente nomenclatura para dicha superficie:

Nombre de Calle	Longitud m.
Níspero	96.44

- **11.9** 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 fracción III numeral 2 inciso d la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2017, por derechos de asignación de nomenclatura para vialidades deberá enterar a la Secretaría de Tesorería y Finanzas el monto de **\$100.00** (Cien pesos **00/100 M.N.)**
- **11.10** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- **11.11** Que en observancia a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que obran en el expediente relativo, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto quedando como ha sido plasmado en este instrumento, y determinaron llevar a cabo la aprobación del proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

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

ACUERDO

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para vialidad la fracción 11 resultante del predio ubicado en Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008, solicitado por la C. Rosa García Buenrostro.

SEGUNDO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza el Reconocimiento de Vialidad de la fracción 11 resultante del predio ubicado en Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008, solicitado por la C. Rosa García Buenrostro. QUINTO.-

TERCERO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Asignación de Nomenclatura para la fracción 11 resultante del predio ubicado en Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 1,016.89 m² y clave catastral 06 01 028 01 074 008, solicitado por la C. Rosa García Buenrostro, quedando de la siguiente forma:



Nombre de Calle	Longitud m.
Níspero	96.44

CUARTO.- La C. Rosa García Buenrostro **deberá dar cumplimiento a la condicionante** y/o **obligación** establecida dentro del Considerando **Trece y Quince** de la presente resolución.

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

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

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

SEPTIMO.- En adición a lo anterior se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas ambas 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.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del fraccionador, por una ocasión en la Gaceta Municipal "La Piramide" de Corregidora, Querétaro.

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 la Gaceta Municipal.

QUINTO.- El promotor queda obligado a protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público, para lo cual se le concede un plazo de treinta días hábiles contados a partir de su notificación y una vez protocolizado, deberá ser inscrito a su costa ante el Registro Público





de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado, debiendo finalmente remitir una copia certificada de dicha inscripción ante la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

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

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

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

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA

Gaceta Municipal la Pirámide



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 13 (trece) de junio 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 Mixto Medio, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (HMM-2-40-Md) a Industrial (I) para el predio denominado área 1, perteneciente a la Parcela 141 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 060100111110002 y superficie de 7,923.15m2, solicitado por el C. Jaime García Campos, 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 Mixto Medio, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (HMM-2-40-Md) a Industrial (I) para el predio denominado área 1, perteneciente a la Parcela 141 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 060100111110002 y superficie de 7,923.15m2, solicitado por el C. Jaime García Campos, expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/028/2017, 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;

Gaceta Municipal la Pirámide



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 provecto en particular.

- **9.** Que con fecha **09 de mayo de 2017**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito **signado por el C. Jaime García Campos**, a través del cual solicita Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Industria (I) Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 06010011111002 y con superficie de 7,923.15m² (Sic).
- **10.** Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/902/2017**, de fecha **09 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/0920/2017**, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. **DDU/DPDU/OT/073/2017**, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

OPINIÓN TÉCNICA:

Localización del Predio

11.1 <u>Localización del Predio.</u> El predio se localiza en la zona nororiente de la delimitación administrativa del Municipio de Corregidora, Qro. Colinda al NORTE y ORIENTE con propiedad privada, al PONIENTE con el resto del predio y al SUR con propiedad privada y con el Libramiento Sur Poniente.

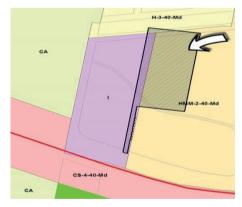






Uso de Suelo Actual.

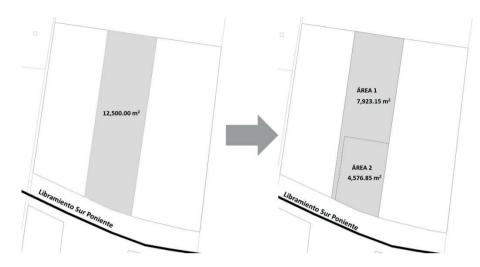
11.2 De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 28 de septiembre del 2015 y publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 15 de octubre de 2015, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 4 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, el predio se ubica en zona Habitacional Mixto Medio, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (HMM-2-40-Md).



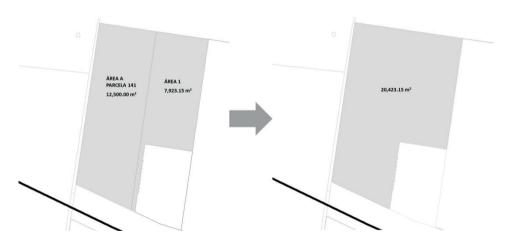
ANTECEDENTES

11.3 Mediante oficio DDU/DPDU/908/2013, Expediente SP-103/13 de fecha 16 de octubre de 2013, se autoriza la subdivisión de una fracción de la Parcela 141 Z-4 P1/1, perteneciente al Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 12,500.00 m², en dos fracciones: fracción primera (ÁREA 1) DE 7,923.15 m² y fracción segunda (ÁREA 2) de 4,576.82 m². Dicha subdivisión se autoriza condicionada a fusionar la fracción primera (ÁREA 1) de 7,923.15 m², con el predio colindante contiguo y respetar la restricción por alineamiento que en su momento se le indique.





11.4 Mediante oficio DDU/DPDU/909/2013, Expediente FP-39/13 de fecha **16 de octubre de 2013**, se autoriza la fusión de los predios ubicados en el área 1 perteneciente a una fracción de la Parcela 141 Z-4 P1/1 con superficie de 7,923.15 m², y una fracción contigua de la misma Parcela con superficie de 12,500.00 m², perteneciente al Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora Qro. Lo anterior de conformidad con la subdivisión otorgada mediante oficio DDU/DPDU/908/2013, Expediente SP-103/13, de fecha 16 de octubre de 2013, descrita en el antecedente anterior.



11.5 Mediante Escritura Pública No. 39,149 de fecha **29 de septiembre de 2016** se protocoliza la fusión autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., mediante oficio DDU/DPDU/909/2013, Expediente FP-39/13 de fecha 16 de octubre de 2013, descrita en el antecedente previo.

11.6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **9 de mayo de 2017**, el **C. Jaime García Campos** solicita cambio de uso de suelo para el predio de referencia a fin de homologar el uso de suelo del área 1 perteneciente a la Parcela 141 Z-4 P1/1, Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 7,923.15 m2 con el uso de la fracción





contigua de la misma Parcela y con la que se fusionó a través del oficio DDU/DPDU/909/2013

11.7. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/902/2017, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el 9 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica referente a la solicitud del C. Jaime García Campos respecto al cambio de uso de suelo de "de Habitacional a Industrial" (sic) para el predio ubicado en el área 1 de 7,923.15 m², perteneciente a la Parcela 141 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.

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 requerido:

Contexto urbano: En un radio de análisis aproximado de 1000 m, se observa que predomina el uso habitacional hacia el oriente del predio, con densidades de población de medias a altas y una altura máxima de 2 niveles. Por otro lado, hacia el poniente, se observa predominantemente el uso de Conservación Agropecuaria (CA). El uso de suelo del predio colindante al poniente y con el que se fusionó el polígono en análisis cuenta con un uso de suelo de Industria (I).



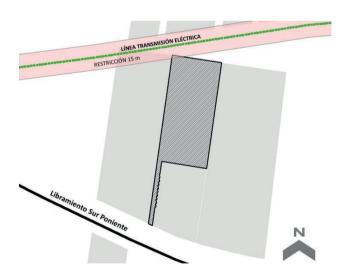
<u>Accesibilidad</u>: El polígono generado por la fusión de predios descrita, se encuentra beneficiado por la <u>Estructura Vial del</u> <u>Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte,</u>



aprobada en Sesión de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, colindando al norponiente con el proyecto de una vialidad primaria urbana, y al poniente con una vialidad secundaria urbana, ambas en proyecto, por lo que deberán considerarse las posibles afectaciones que se generen al predio por el paso de dichas vialidades.



<u>Riesgos</u>: Se observa una línea de transmisión eléctrica aproximadamente a 15 m hacia el norponiente del predio en estudio, por lo que se deberá respetar una restricción de 15 m a partir del eje de la línea.

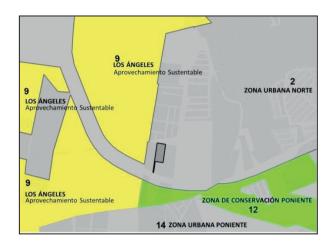


Medio Ambiente: De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2016, los predios pertenecen a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 2 "Zona Urbana Corregidora Norte", misma que se clasificó dentro 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** Dado lo anterior, una vez analizados los antecedentes y argumentos presentados la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera **FACTIBLE** el cambio de uso de suelo solicitado de Habitacional Mixto Medio, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (HMM-2-40-Md) a **Industrial (I)** para el predio denominado **área 1, perteneciente a la Parcela 141 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles**, Municipio de Corregidora, Qro., con **clave catastral 060100111110002** y superficie de **7,923.15 m²**, toda vez que dicho predio forma parte una etapa posterior de un proyecto ya ejecutado en el polígono colindante al poniente y derivado de la Autorización de Fusión de predios otorgada mediante oficio DDU/DPDU/909/2013, Expediente FP-39/13 de fecha 16 de octubre de 2013.
- **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

- a) Se deberá presentar el Dictamen de Inexistencia de Riesgos Químicos y Naturales, emitido por la Unidad Estatal de Protección Civil y, en caso de existir se deberán presentar las medidas de Mitigación de Riesgos, avalados por el visto bueno de la misma Dirección, así como por la Dirección de Protección Civil Municipal.
- b) Se deberá presentar la Constancia de Alineamiento y respetar las posibles afectaciones que se le indiquen, derivado del paso de vialidades contempladas por la Estructura Vial del Programa Parcial

Gaceta Municipal la Pirámide



de Desarrollo Urbano de la Zona Norte del Municipio de Corregidora, Qro.

- c) Se deberá celebrar Convenio de Participación de obras de carácter vial con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio, con la finalidad de fortalecer la estructura vial, en la que se garantice la construcción de "...vías públicas de acceso, de enlace y de integración del proyecto con el área urbanizada...", mismas que deberán cumplir con la sección y características técnicas establecidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., así como el cumplimiento a las obligaciones referidas en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- d) Se deberá presentar un Proyecto de Solución Vial y el resolutivo del Estudio de Impacto Vial, avalados por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), en donde se establezca el alineamiento carretero y acceso a nivel, el cual incluya los carriles de aceleración y desaceleración, señalización y demás elementos que se indiquen y se consideren necesarios para el desarrollo óptimo de la zona en relación con el Libramiento Sur Poniente.
- e) Se deberá obtener el Visto Bueno por parte de la **Comisión Federal de Electricidad** y respetar las condicionantes y restricciones que la misma le indique, derivado de la cercanía de una Línea de Alta Tensión hacia el norponiente del predio.
- f) Se deberá obtener la prefactibilidad de servicios tanto de agua potable como de energía eléctrica por parte de la Comisión Estatal de Agua y Comisión Federal de Electricidad, para establecer las acciones que debe implementar el solicitante al estar en funcionamiento (plantas de tratamiento, construcción de tanques, tendido de redes, etc.) con el objetivo de no provocar desabasto en la zona.
- g) El proyecto deberá cumplir con lo establecido en la Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro.

Infraestructura, servicios y vialidad

- h) No se permitirá el desalojo de las aguas pluviales 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.
- i) Los residuos deberán ser concentrados en un lugar ventilado y de preferencia cerrado.
- j) Los cajones de estacionamiento deberán estar **debidamente señalados**. La dosificación de éstos se establecerá en el Dictamen de





Uso de Suelo correspondiente así como en la Licencia de Construcción respectiva.

k) El proyecto deberá considerar que las maniobras de carga y descarga se realicen exclusivamente al interior del predio.

Imagen Urbana y Medio Ambiente

- I) Se deberán utilizar materiales permeables como adoquines, adopasto, entre otros, para el recubrimiento de los estacionamientos.
- m) Se recomienda que las áreas verdes, principalmente aquellas que tengan únicamente una función ornamental, utilicen cubresuelos de nulo o bajo consumo de agua para su mantenimiento. Tal es el caso de las gravillas, corteza de árbol, lágrima de niño, dedo de moro, entre otros.
- n) Las luminarias para el alumbrado de las áreas exteriores, espacios públicos, vialidades, fachadas entre otros, deberán contar con tecnología LED, de acuerdo a las especificaciones que, en su momento, la Secretaría de Servicios Públicos municipales le indicará.
- o) 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	urbanizable		
del predio:			
Superficie:	7,923.15 m ²		
Fuente de	4323200339 (5,001- 10,000 m ²)		
ingresos:			
Total a pagar por concepto de análisis de la \$2,500.00			
petición de cambio de uso de suelo:			
DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.			

p) 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:	área 1 perteneciente a la Parcela 141 Z-4	
		P1/1 del Ejido Los Ángeles	
	Clave Catastral:	lave Catastral: 060100111110002	
	Superficie (m ²):	7,923.15 m ²	
1.	Por los 100 primeros metros cuadrados		
1			
	Otros Usos no especificados	\$	
		9,387.00	
1.	Por los metros cuadrados restantes		

Gaceta Municipal la Pirámide



2			
	(\$137.00 x (No. de m ² excedentes)/factor único		
	(\$137.00 7,823.1 m ²)/		
	X 5		
	Factor Único = 6	\$	
	0	17,862.86	
	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO	\$	
	(suma 1.1 y 1.2)	27,249.86	
	VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 86/100 M.N.		

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Mixto Medio, con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (HMM-2-40-Md) a Industrial (I) para el predio denominado área 1, perteneciente a la Parcela 141 Z-4 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 060100111110002 y superficie de 7,923.15m2, solicitado por el C. Jaime García Campos.

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.

TRANSITORIOS

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.

Gaceta Municipal la Pirámide



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..."

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 13 (trece) de junio 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 Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población alta (HM-3-30-At) a Comercial y de Servicios, con máximo 3 niveles de construcción, 30% de área libre y densidad de población alta (CS-3-30-At), para el predio ubicado en la Calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., e identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13m2, solicitado por la C. Ma. Leonor Uribe Moreno, 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 Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población alta (HM-3-30-At) a Comercial y de Servicios, con máximo 3 niveles de construcción, 30% de área libre y densidad de población alta (CS-3-30-At), para el predio ubicado en la Calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., e identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13m2, solicitado por la C. Ma. Leonor Uribe Moreno, expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/049/2016, 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. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 15 de septiembre de 2016, la C. Ma. Leonor Uribe Moreno solicita cambio de uso de suelo de Habitacional Mixto a Industrial (sic) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13 m², con el fin de construir una bodega.
- 10. En respuesta al punto que le antecede mediante oficio SAY/DAC/CAI/1276/2016 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el 23 de septiembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica respecto al cambio de uso de suelo de Habitacional Mixto a Industrial (sic) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13 m², con el fin de construir una bodega.
- **11.** Mediante oficio **SDUOP/DDU/DPDU/2364/2016** de fecha 30 de septiembre de 2016, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., emite la opinión técnica DDU/DPDU/OT/091/2016 respecto al cambio de uso de suelo solicitado, determinando como NO FACTIBLE el cambio de uso de suelo solicitado.
- **12.** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **3 de enero de 2017**, la **C. Ma. Leonor Uribe Moreno** solicita la reconsideración del cambio de uso de suelo para el predio de referencia de Habitacional Mixto (HM-3-30-At) a Comercio y Servicio (CS) (sic) con el objetivo de construir un local comercial para venta de materiales para la construcción.
- **13.** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/011/2017 de fecha **18 de enero de 2017**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica referente al cambio de uso de suelo de Habitacional Mixto a Comercio y Servicio (sic), para el predio ubicado en la Calle **Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama**, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de **254.13 m²**, solicitado por la **C. Ma. Leonor Uribe Moreno**, con el fin de construir un local comercial.
- 14. 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/0168/2017, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DPDU/OT/012/2017, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:



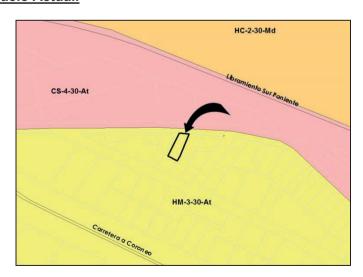
OPINIÓN TÉCNICA:

Localización del Predio

14.1 <u>Localización del Predio.</u> El predio en estudio se ubica en la zona poniente de la delimitación administrativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente del Municipio de Corregidora, Qro. Colinda al NORTE con la calle Paseo de la Revolución, al SUR, ORIENTE y PONIENTE con predios vecinos.



Uso de Suelo Actual.



14.2 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



Corregidora Ciudadana

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 00000051/0001 del 3 de mayo de 2016, el predio en estudio se ubica en zona Habitacional Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población alta (HM-3-30-At).

ANTECEDENTES

- 15. Mediante Escritura Pública No. 107,571 de fecha 23 de noviembre de 2015, se acredita la propiedad del predio ubicado en Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13 m², a favor de la C. Ma. Leonor Uribe Moreno.
- 16. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 15 de septiembre de 2016, la C. Ma. Leonor Uribe Moreno solicita cambio de uso de suelo de Habitacional Mixto a Industrial (sic) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13 m², con el fin de construir una bodega.
- 17. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1276/2016 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el 23 de septiembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica respecto al cambio de uso de suelo de Habitacional Mixto a Industrial (sic) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13 m², con el fin de construir una bodega.
- 18. Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/2364/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., emite la opinión técnica DDU/DPDU/OT/091/2016 respecto al cambio de uso de suelo solicitado, determinando como NO FACTIBLE el cambio de uso de suelo solicitado, en virtud de que se deberán respetar los usos de suelo establecidos por el instrumento de planeación urbana vigente, logrando con ello un adecuado desarrollo de la zona en beneficio de sus habitantes.
- 19. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 3 de enero de 2017, la C. Ma. Leonor Uribe Moreno solicita la reconsideración de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/122/2016, requiriendo cambio de uso de suelo para el predio de referencia de Habitacional Mixto (HM-3-30-At) a Comercio y Servicio (CS) (sic) con el objetivo de construir un local comercial para venta de materiales para la construcción.
- 20. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/011/2017 de fecha 18 de enero de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica referente al cambio de uso de suelo de Habitacional Mixto a Comercio y Servicio (sic), para el predio ubicado en la calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral

Gaceta Municipal la Pirámide



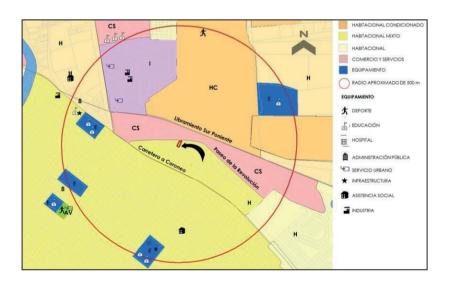
060100103170012 y superficie de **254.13 m²**, solicitado por la **C. Ma. Leonor Uribe Moreno**, con el fin de construir un local comercial.

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. Ma. Leonor Uribe Moreno:**

Contexto urbano: El predio tiene frente hacia la calle Paseo de la Revolución, en la que se observan principalmente viviendas. Del mismo modo, en un radio aproximado de 500 m, se observa predominantemente el uso habitacional hacia el surponiente del predio. Hacia el norte del predio, se observa una zona Comercial y de Servicios, en donde predominan los giros dedicados a los servicios para la industria, dado la zona industrial cercana. Cabe señalar que en dicho radio de análisis existen algunos edificios de equipamiento y servicios, principalmente escuelas.

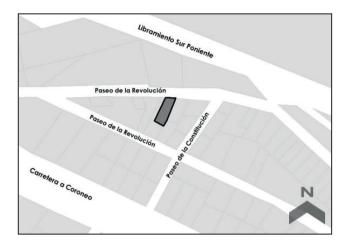


Accesibilidad: El predio cuenta con acceso a través de la calle Paseo de la Revolución, la cual cuenta con una sección de 8.00 m, incluyendo banquetas en ambos lados de la vialidad de 1.00 m, y arroyo vehicular de 7.00 m. Dicha sección es apropiada para el





tránsito local y no permitiría las maniobras vehiculares que el giro pretendido conlleva.



<u>Riesgos</u>: 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.

21. 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

- 21.1 Una vez analizados los antecedentes y argumentos presentados, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera FACTIBLE el cambio de uso de suelo solicitado por el promotor, exclusivamente para el establecimiento de un local comercial para la venta de materiales para la construcción. Dado lo anterior, el uso de suelo a autorizar deberá ser Comercial y de Servicios, con máximo 3 niveles de construcción, 30% de área libre y densidad de población alta (CS-3-30-At).
- **22.** 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

- Obtener las autorizaciones municipales y estatales que apliquen para el giro solicitado, previo a cualquier tipo de limpieza y trabajos preliminares.
- **b) Estudio de Impacto Vial** debidamente avalado por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal.
- c) Las banquetas no podrán ser interrumpidas para el acceso vehicular, por lo que habrá de definirse claramente el acceso y la salida del proyecto.
- d) En materia de estacionamiento se deberá considerar lo siguiente:
- e) Los cajones de estacionamiento deberán estar debidamente señalados y cumplir con las siguientes medidas mínimas: **2.50m x 5.00m.**
- f) Queda estrictamente prohibido el uso de la vialidad pública como estacionamiento y se deberán respetar los frentes de los estacionamientos vecinos.
- g) Se deberá establecer un horario de carga y descarga así como de maniobras con el fin de amortiguar el impacto vial en la zona.
- h) Las disposiciones del punto anterior y la dosificación de los cajones de estacionamiento serán analizadas y establecidos en el Dictamen de Uso de Suelo así como en la Licencia de Construcción respectiva, siendo independientes los cajones de estacionamiento para uso de la vivienda y para servicio del local pretendido. Del mismo modo, deberá presentar una propuesta de control y manejo de materiales, con el fin de no afectar a predios vecinos.
- i) No se permitirá el desalojo de las aguas pluviales a la vía pública a través de mecanismos por gravedad. Al respecto, se deberá contemplar la infraestructura de alcantarillado y el equipamiento necesario para la conducción de las aguas hasta la red municipal.
- 23. 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 Paseo de la R Colonia Panorama	evolución No. 16A,
	Superficie (m²):	254.13	
	Uso autorizado:	CS-3-30-At	
1. 1	Por los 100 primeros metros cuadrado	s	
	(Comercio y Servicios	\$
			6,543.00
1.	Por los metros cuadrados restantes		





2		
	(\$137 x (No. de m ² excedentes)/factor único	
	(\$137.00 154.1 m ²)/	
	X 3	
	Factor Único = 20	\$
		1,055.79
	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO	\$
	(suma 1.1 y 1.2)	7,598.79
	SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 79/100 M.N.	

- 24. 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.
- 25. Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Mixto, con máximo 3 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población alta (HM-3-30-At) a Comercial y de Servicios, con máximo 3 niveles de construcción, 30% de área libre y densidad de población alta (CS-3-30-At), para el predio ubicado en la Calle Paseo de la Revolución No. 16A, Colonia Panorama, Municipio de Corregidora, Qro.,e identificado con clave catastral 060100103170012 y superficie de 254.13m2, solicitado por la C. Ma. Leonor Uribe Moreno.

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 dieciséis** de esta resolución.

TERCERO.- Conforme a lo indicado en el Considerando Diecisiete del presente Acuerdo, el interesado deberá cubrir el pago de los derechos de conformidad con la

Gaceta Municipal la Pirámide



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.

TRANSITORIOS

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..."

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 13 (TRECE) DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE).-----DOY FE------DOY FE-------

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

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA

Gaceta Municipal la Pirámide



El que suscribe, Ciudadano, Licenciado José Ernesto Bejarano Sánchez, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 (treinta y uno) de mayo de 2016 (dos mil dieciséis), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza de la causahabiencia por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, acuerdos de cabildo, factibilidades y participaciones que se hubieren expedido, así como del cumplimiento de todos los pagos de impuestos, derechos y trámites realizados respecto al predio ubicado en la Fracción del predio rustico identificado como el Rancho "Jan" que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.; Autorización y denominación del fraccionamiento "Cantabria"; Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento "Cantabria"; Autorización de Nomenclatura para las vialidades que conforman el fraccionamiento "Cantabria" en sus 5 Etapas, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro en relación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; 5, 15, 18 y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro: 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo que autoriza de la causahabiencia por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, acuerdos de cabildo, factibilidades y participaciones que se hubieren expedido, así como del cumplimiento de todos los pagos de impuestos, derechos y trámites realizados respecto al predio ubicado en la Fracción del predio rustico identificado como el Rancho "Jan" que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.; Autorización y denominación del fraccionamiento "Cantabria"; Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento "Cantabria"; Autorización de Nomenclatura para las vialidades que conforman el fraccionamiento "Cantabria" en sus 5 Etapas, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/002/2015 y

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.





- 2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para **regular las materias**, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al **Desarrollo Urbano**.
- 3. En correlación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, se entiende por Desarrollo Urbano al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- **4.** Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6 que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- **5.** En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogado en relación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor, el **Municipio de Corregidora, Qro., es competente para** formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el 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 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece respecto a la Causahabiencia lo siguiente:

Artículo 165. Tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, **así como con derechos y obligaciones.**

El adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabiencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Gaceta Municipal la Pirámide



8. 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:

- 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.
- 9. Que el **Artículo 192** del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece respecto a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización lo siguiente:

Artículo 192. La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

Artículo 193. El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente.

Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente.

Artículo 194. Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora de las obras de urbanización las observaciones, producto de la supervisión. El desarrollador observará las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrá derecho a recurrirlas por escrito ante la autoridad municipal o estatal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ellos, quien resolverá en definitiva en forma fundada y motivada de conformidad con el Título Octavo del presente Código.

10. Que el Artículo 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece respecto a la Autorización de Nomenclatura establece lo siguiente:





Artículo 196. La etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades. La nomenclatura, para fines administrativos, considerando la continuidad, división, orden y jerarquía, será para las etapas en números arábigos, las secciones en letras, las fases en números romanos, las manzanas en números arábigos ordinales y los lotes en números arábigos, considerado el posterior registro alfanumérico del padrón de predios catalogados con base en la clave catastral.

- 11. Que con fecha 08 de abril del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud del C. Luiz Roberto Arend, en su calidad de Representante Legal Lumi Inmobiliaria, S.A. de C.V., para obtener Debido a la modificación al Proyecto de Visto Bueno de Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las etapas 1 y 2. Nomenclatura para las 5 etapas del proyecto Fraccionamiento Cantabria, con una superficie de 141,807.840m2. para el predio ubicado en Carretera a Tlacote Km. 4 Ex hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.
- **12.** Que la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio número **SAY/DAC/CAI/7932016**, de fecha 26 de abril de 2016, fue ingresado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio bajo el folio número 1216, requirió la Opinión Técnica correspondiente para el estudio y análisis del presente asunto.
- 13. En respuesta a lo anterior el Arq. Miguel Ángel Bucio Reta, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el cual envía la Opinión Técnica No. SDUOP/DDU/DACU/OT/0056/2016, de la cual se desprende lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

DATOS DEL PREDIO:

UBICACIÓN:	Carretera Estatal No. 11 Km. 4 (Querétaro – Tlacote) Fracción del Rancho Jan que formó parte de las fracciones de la Ex hacienda San Juanico
EJIDO:	
CLAVE CATASTRAL:	060105465410079
SUPERFICIE m ² :	141,807.840

Gaceta Municipal la Pirámide



UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:



PARTICULAR:





ANTECEDENTES:

- 13.1 Mediante Escritura Pública No. 26,152 de fecha 19 de Enero de 2015, el Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, hace constar el Contrato de Compraventa mediante el cual la sociedad mercantil denominada "Lumi Inmobiliaria", S.A. de C.V., representada por el Sr. Luiz Roberto Arend, compra el 74.4561% de los derechos de propiedad respecto del inmueble conformado por una sola unidad topográfica identificada como Polígono 1 uno y Polígono 2 dos, de la fracción del predio rústico identificado como Rancho Jan que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda de San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00479470/0003 de fecha 27 de Marzo de 2015.
- 13.2 Mediante Escritura Pública No. 54,424 de fecha 03 de Marzo de 2004, el Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, hace constar la formalización y constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Lumi Inmobiliaria"; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil 28546 de fecha 19 de Abril de 2004.
- 13.3 Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Abril de 2012, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro. aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional con densidad de 300 Hab/ha., para el predio ubicado en el Rancho "Jan", Carretera a Tlacote, Santa María Magdalena, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 145,739.50 m².
- 13.4 Mediante oficio **DT/03844/2012** de fecha 13 de Septiembre de 2012, la Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, Qro., emitió el Deslinde Catastral identificado con el folio DT2008112 para el predio rústico ubicado en Carretera Estatal No. 11 Km. 4(Querétaro Tlacote) Fracción del Rancho Jan adscrito a la localidad Los Cobos, Municipio de Corregidora, Qro., y quedando una superficie de 141.807.840 m².
- 13.5 Mediante oficio **UEPC/DG/1332/12** de fecha 06 de **Noviembre** de 2012, la Unidad Estatal de Protección Civil emitió el Dictamen de Riesgos donde no encuentra impedimento legal respecto al uso del predio en comento, debiendo cumplir con las condicionantes en el señaladas.
- 13.6 Mediante oficio VE/0555/2013 de fecha 11 de Marzo de 2013, la Comisión Estatal de Aguas (CEA) emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 200 viviendas del desarrollo conocido como Residencial las Fuentes 1ª Etapa ubicado en el predio Fracción del predio rústico denominado Rancho Jan que se formó de fracciones de la Ex hacienda de San Juanico ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., condicionada a cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo, para estar en posibilidades de obtener la autorización definitiva.
- 13.7 Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/1245/2013 de fecha 04 de Junio de 2013, expediente USM-099/13, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas autorizó el Dictamen de Uso de Suelo Factible Definitivo para ubicar un desarrollo inmobiliario habitacional para un máximo de 880 viviendas, con una densidad de 300

Gaceta Municipal la Pirámide



Hab/Ha (H3), en el predio ubicado en Carretera a Tlacote, Rancho Jan, Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 141,807.84 m² e identificado con clave catastral 060105465410079.

- 13.8 Mediante oficio SEDESU/SSMA/0388/2013 de fecha 02 de Septiembre de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental exclusivamente para 200 viviendas de las manzanas II, III, IV, V y VI para el fraccionamiento residencial que pretende realizar un predio con superficie total de 146,739.50 m2 ubicado en Rancho Jan, Carretera a Tlacote, Santa María Magdalena, Corregidora, Qro., debiendo cumplir con las condicionantes en el señaladas. La autorización de Impacto Ambiental tiene vigencia de dos años calendario para el proceso de construcción, es intransferible y se otorga al C. José Joel Alcántara Magos.
- 13.9 Mediante oficio BOO.E.56.4.01883 de fecha 02 de Septiembre de 2013, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) emitió el visto bueno de la colocación de 21 mojoneras en una longitud de 746 m. delimitando el terreno federal del cauce del alivio del río Querétaro, afluente del río Querétaro, en el tramo colindante con el predio denominado Rancho "Jan", Fracción de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro.
- **13.10** Mediante oficio **BOO.E.56.4.02616** de fecha **18** de **Octubre** de **2013**, la CONAGUA emitió la validación del Estudio Hidrológico correspondiente al desarrollo habitacional desarrollado en el predio denominado "Rancho Jan" y que se ubica en la Fracción de la Ex Hacienda de San Juanico, en la Carretera a Tlacote, en el Municipio de Corregidora, Qro., debiendo dar cumplimiento a cada una de las condicionantes y obras de regulación señaladas en el oficio.
- **13.11** Mediante oficio **SEDESU/438/2013** de fecha **02** de **Diciembre** de **2013**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora establece que la zona en cuestión con superficie de 146,739.50 m², está identificada en el POELC en la Unidad de Gestión Ambiental 2 (UGA) "ZU el Pueblito", con Política Ambiental de Zona Urbana, considerando que el proyecto de desarrollo habitacional para 529 viviendas es compatible con el uso de suelo.
- 13.12 Mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/3670/2013 de fecha 20 de Diciembre de 2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación correspondiente al fraccionamiento que se pretende denominar "Cantabria", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Jan, Carretera a Tlacote, Ex Hacienda San Juanico en este Municipio, con una superficie de 141,807.840 m2.
- 13.13 Mediante oficio SSPYTM/288/2013 de fecha 23 de Diciembre de 2013, la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal de Corregidora emitió la autorización del Impacto Vial para el proyecto consistente en un desarrollo habitacional con densidad de 300 Hab/Ha., ubicado en el rancho "Jan", Carretera a Tlacote, Santa María Magdalena, Corregidora, Qro., debiendo dar cumplimiento a las condicionantes en el señaladas.
- 13.14 Mediante oficio SSMA/DCA/016/2014 de fecha 8 de Enero de 2014, la Subsecretaría de Medio Ambiente de Gobierno del Estado emitió la rectificación del numeral 5 de la autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDESU/SSMA/0388/2013 de fecha 2 de Septiembre de 2013 para el desarrollo habitacional denominado "Fraccionamiento Residencial", para el predio con superficie





total de 146,739.50 m2, ubicado en Rancho Jan, Carretera a Tlacote, Santa María Magdalena, Corregidora, Qro., condicionado a cumplir cabalmente con lo señalado en los lineamientos y estrategias establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio Corregidora, Qro., para la Unidad de Gestión Ambiental No. 2 denominada "ZU el Pueblito" y en los oficios de autorización en Materia de Impacto Ambiental.

- 13.15 Mediante oficio **DU/AL/313 de fecha 23 de Enero de 2014**, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Constancia de Alineamiento para un predio ubicado en la fracción de predio rústico identificado como Rancho Jan que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico con Clave Catastral 060105465410079, Municipio de Corregidora, Qro., debiendo respetar las condicionantes en el oficio mencionado.
- 13.16 Mediante oficio SEDESU/036/2014 de fecha 30 de Enero de 2014, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora a través de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente, emitió el Dictamen Técnico respecto de la compatibilidad del proyecto con la Política Ambiental del uso de suelo en relación de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA No. 2), plasmada en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora, en la que se ubica el proyecto de desarrollo habitacional para 529 viviendas, denominado "Fraccionamiento Residencial", para el predio ubicado en Rancho Jan, Carretera a Tlacote, Santa María Magdalena, Municipio de Corregidora, Qro.
- 13.17 Mediante oficio SG/UMPC/OGR/LC/002/2014 de fecha 18 de Febrero de 2014, la Dirección de Protección Civil Municipal emitió la Opinión de Grado de Riesgo Aceptable, del proyecto del predio ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote Km. 4, Rancho "Jan", Tlacote, Corregidora, Qro., condicionado a dar cumplimiento, previo el inicio del proyecto, a las medidas y recomendaciones señaladas en el documento previo.
- 13.18 Mediante oficio **DP 055370/2014 de fecha 19 de Marzo de 2014**, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado Cantabria José Joel Alcántara Magos, localizado en Carretera a Tlacote, Rancho, Municipio de Querétaro, Qro. [sic.].
- 13.19 Mediante oficio 1647/2014 de fecha 7 de Agosto de 2014, la Comisión Estatal de Caminos (CEC) emitió la autorización para la construcción del acceso a nivel en estricto apego a las especificaciones del proyecto ejecutivo presentado para su revisión ante esa Dependencia para el fraccionamiento denominado "Cantabria" correspondiente al predio ubicado del Km 4+819.13 al Km 4+343.85, carril izquierdo de la Carretera Estatal No. 11 "Querétaro Tlacote", del Municipio de Querétaro, Qro.
- 13.20 Mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/0286/2015 de fecha 12 de Febrero de 2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió la Modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación correspondiente al fraccionamiento de tipo habitacional que se pretende denominar "Cantabria", ubicado en este Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 141,807.840 m².



- 13.21 Mediante oficio VE/0084/2015 de fecha 03 de Febrero de 2015, la Comisión Estatal de Aguas (CEA) emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 200 viviendas del desarrollo denominado Residencial las Fuentes 1ª Etapa ubicado en el predio Fracción del predio rústico denominado Rancho Jan que se formó de fracciones de la Ex hacienda de San Juanico ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., debiendo cumplir con las condicionantes en el oficio señaladas para la autorización definitiva del mismo.
- 13.22 Mediante oficio **DDU/DACU/0429/2016** de fecha 22 de Febrero de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación correspondiente al fraccionamiento habitacional denominado "Cantabria", ubicado en el predio rústico denominado Rancho Jan, Carretera a Tlacote, Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 060105465410079 y una superficie de 141,807.84 m². Las superficies que componen el fraccionamiento que se pretende denominar "Cantabria", se desglosan de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE ÁREAS FRACCIONAMIENTO CANTABRIA				
VISTO BUENO DE PROYECTO DE LOTIFICACIÓN				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE %		
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	57,045.937	40.227%		
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	25,121.954	20.922%		
SUPERFICIE USO MIXTO	511.961	0.361%		
ÁREA VERDE, ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTO URBANO	14,187.078	10.250%		
INFRAESTRUCTURA CEA	1,177.215	0.830%		
SUPERFICIE VIAL	36,724.861	22.447%		
SUPERFICIE AFECTACIÓN FEDERAL	7,038.834	4.963%		
TOTAL	141,807.840	100.000%		

- **13.23** Mediante escrito de fecha 20 de Abril de 2016, el Ing. Luiz Roberto Arend, representante legal de la empresa "Lumi Inmobiliaria", S.A. de C.V., solicita a la Secretaría del Ayuntamiento la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las Etapas 1 y 2 y Autorización de Nomenclatura para las 5 Etapas del proyecto de fraccionamiento "Cantabria" con una superficie de 141,807.840 m².
- 13.24 Mediante oficio SAY/DAC/CAI/793/2016 de fecha 26 de Abril de 2016, la Lic. Ma. Elena Duarte Alcocer, Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaría 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.
- **14.** 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, se pronuncia de la siguiente forma:



RESOLUTIVO

- 14.1 Derivado de la información presentada, y con base a los puntos anteriormente expuestos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas CONSIDERA VIABLE la Autorización de la Causahabiencia Parcial a favor de Lumi Inmobiliaria S.A. de C.V., en los porcentajes que prevé la escritura pública de propiedad, por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, acuerdos de cabildo, factibilidades y participaciones que se hubieren expedido, así como del cumplimiento de todos los pagos de impuestos, derechos y trámites realizados respecto al predio ubicado en la Fracción del predio rústico identificado como el Rancho "Jan" que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro., además de lo señalado en el Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Abril de 2012 a favor del C. José Joel Alcántara Magos, y en lo que respecta a cada una de las autorizaciones que resulten del predio mencionado.
- 14.2 En caso de que el H. Ayuntamiento resuelva procedente lo señalado en el párrafo inmediato anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas CONSIDERA VIABLE la Autorización y denominación del fraccionamiento "Cantabria"; Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las etapas 1 y 2 del fraccionamiento "Cantabria"; y Autorización de Nomenclatura para las vialidades que conforman el fraccionamiento "Cantabria"; ubicado en la Fracción del predio rústico identificado como el Rancho "Jan" que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 141,807.840m².
- **15.** En caso de resolver procedente la solicitud, el Desarrollador deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:
 - a) Presentar Poder General inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio a favor de la empresa Lumi Inmobiliaria S.A. de C.V., por lo que ve a la totalidad del predio identificado como Fracción del predio rústico identificado como el Rancho "Jan" que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 141.807.840m².
 - **b)** El proyecto de las redes de instalación de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial autorizado por la Comisión Estatal de Aguas (CEA).
 - c) El presupuesto de las obras de urbanización de las etapas 1 y 2 que concuerden con las superficies a fraccionar autorizadas mediante oficio DDU/DACU/0429/2016 de fecha 22 de Febrero de 2016.



- d) Los recibos de pago emitidos por la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio amparando el pago por los impuestos y derechos en cumplimiento al artículo 23 fracción VI numeral 8, artículo 23 fracción XVII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2016 y demás conceptos mencionados en el presente Dictamen.
- e) De conformidad con el artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente deberá iniciar las obras de urbanización dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha de expedición de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asimismo dichos trabajos deberán quedar concluidos en un plazo que no excederá de dos años a partir de la misma fecha.
- f) 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 fracción VI numeral 4 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2016, por la emisión del presente documento que autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, deberá cubrir la cantidad de \$11,053.00 (Once mil cincuenta y tres pesos 00/100 M.N.). Así mismo, y de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del mismo numeral que a la letra señala "En el caso de ejecución de obras de urbanización en fraccionamientos sin autorización o licencia emitida por la Autoridad competente, va sea total o parcial y de acuerdo al avance de obra, causará y pagará \$179.00 sobre el porcentaje de avance determinado por la Dirección de Desarrollo Urbano y por el total de la superficie de vialidad de acuerdo al proyecto presentado", y derivado de la supervisión realizada el día 12 de Mayo de 2016 en la que se determinó un avance de obras equivalente al 2%, deberá cubrir la cantidad de \$57,723.60 (Cincuenta y siete mil setecientos veintitrés pesos 60/100 M.N.).
- g) Para que el promovente de cumplimiento al Capítulo Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro deberá presentar la siguiente documentación ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.:
- h) En cumplimiento al artículo 156 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá transmitir a título gratuito los lotes identificados como áreas de donación por Equipamiento, Área Verde, Espacio Público, Vialidades, etc., en el anexo gráfico del Visto Bueno de Proyecto de Lotificación otorgado mediante oficio DDU/DACU/0429/2016 de fecha 22 de Febrero de 2016 y de conformidad con la superficies señaladas en el antecedente 12.22.
- i) Deberá presentar el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes señaladas en el Acuerdo de Cabildo autorizado mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Abril de 2012, en el que el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó





el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Riego a Habitacional con densidad de 300 Hab/Ha.

- j) Presentar el convenio de las obras de participación de carácter vial con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio y la Comisión Estatal de Caminos, como cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo de Cabildo mencionado en el inciso inmediato anterior.
- k) Presentar la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial vigente emitida por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) por el número de viviendas a construirse en las etapas 1 y 2 del fraccionamiento "Cantabria".
- I) Presentar la Modificación del Impacto Vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal de Corregidora (SSPyTM) de acuerdo a la lotificación autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/DACU/0429/2016 de fecha 22 de febrero de 2016.
- m) Presentar la renovación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro (SEDESU) con oficio SEDESU/SSMA/0388/2013 de fecha 02 de Septiembre de 2013 para el total de las viviendas del fraccionamiento "Cantabria", debiendo ser corregida la denominación y ubicación del predio.
- n) Presentar la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del fraccionamiento a nombre de la persona moral "Lumi Inmobiliaria", S.A. de C.V.
- o) Deberá presentar la Bitácora de Obra firmada por el Director Responsable de Obra y el representante legal de la persona moral "Lumi Inmobiliaria", S.A. de C.V.
- p) Deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones señaladas en cada uno de los oficios y autorizaciones mencionadas en los Antecedentes del presente documento Técnico.
- q) Quedará estrictamente prohibido utilizar muros edificados con materiales pétreos que eviten la permeabilidad visual en la colindancia existente entre el área de vialidad y de donación con el polígono de Superficie de Afectación Federal del fraccionamiento. En caso de ser requerida una delimitación, esta deberá ser construida mediante muros reja que permitan la permeabilidad visual y el fortalecimiento de la vía pública.
- 16. En lo que refiere a la nomenclatura propuesta por el promotor, y de conformidad con los archivos que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., respecto de la continuidad en la nomenclatura de las vialidades existentes en el Municipio, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos

Gaceta Municipal la Pirámide



141, 161, 180, 196, 356 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, se autoriza la siguiente nomenclatura para el fraccionamiento Cantabria:

Nombre de Calle	Longitud m.
Avenida Cantabria	884.09
Avenida Provenza	270.72
Circuito Vizcaya	362.84
Circuito Bilbao	321.72
Circuito Valladolid	320.18
Circuito Sevilla	409.89
Circuito Camargo	481.62

En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y con relación a los derechos de Nomenclatura señalados en el artículo 23 fracción III numeral 2 inciso a de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el Ejercicio Fiscal 2016, deberá cubrir la cantidad de \$11,726.00 (Once mil setecientos veintiséis pesos 00/100 M.N.)

- 17. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- 18. Que en observancia a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promoverte, por lo cual, una vez vistas las constancias que obran en el expediente relativo, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto quedando como ha sido plasmado en este instrumento, y determinaron llevar a cabo la aprobación del proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza a la empresa "LUMI INMOBILIARIA", S.A. DE C.V., la Causahabiencia por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, acuerdos de cabildo, factibilidades y participaciones que se hubieren expedido, así como del cumplimiento de todos los pagos de impuestos, derechos y trámites realizados respecto al predio ubicado en la Fracción del predio rustico identificado como el Rancho "Jan" que formó parte de las fracciones de la Ex Hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.; además de lo señalado en el Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Abril de 2012 a





- favor del C. José Joel Alcántara Magos, y en lo que respecta a cada una de las autorizaciones que resulten del predio mencionado.
- SEGUNDO.- Se <u>autoriza y denomina al fraccionamiento "Cantabria" ubicado en</u> <u>Carretera Estatal No. 11 Km. 4 (Querétaro Tlacote) Fracción del Rancho Jan que formó parte de las fracciones de la Ex hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.</u>
- TERCERO.- Se autoriza <u>la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las</u> Etapas 1 y 2 del fraccionamiento "Cantabria" ubicado en Carretera Estatal No. 11 Km. 4 (Querétaro Tlacote) Fracción del Rancho Jan que formó parte de las fracciones de la Ex hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.
- CUARTO.- Se autoriza <u>la Nomenclatura para las vialidades que conforman el fraccionamiento "Cantabria" en sus 5 Etapas del fraccionamiento "Cantabria", ubicado en Carretera Estatal No. 11. Km 4 (Querétaro-Tlacote) Fracción del Rancho Jan que formo parte de las fracciones de la Ex hacienda San Juanico, Municipio de Corregidora, Qro.</u>
- **QUINTO.-** La empresa "**LUMI INMOBILIARIA**", **S.A. DE C.V.**, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las **condicionantes y obligaciones** a su cargo establecidas en el considerando **Catorce y Quince** del presente acuerdo de manera previa a la emisión de cualquier otro trámite correspondiente al fraccionamiento.
- **SEXTO.-** El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de revocación de las autorizaciones concedidas a excepción de la donación que mediante el presente acuerdo se autoriza, la cual queda a favor de este Municipio.
- **SEPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 fracción VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que: a) verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro que se generan con motivo de la aprobación del presente Acuerdo; b) Dé seguimiento a todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador; y c) Integre un expediente de seguimiento del presente Acuerdo.
- **OCTAVO.-** Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor lleva a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.
- **NOVENO.-** En adición a lo anterior se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas ambas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.
- **DECIMO.-** Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento para que dé seguimiento al proceso de la Escrituración objeto del presente Acuerdo, para lo cual, el desarrollador deberá coordinarse con la citada dependencia para la realización de dicho trámite.

Gaceta Municipal la Pirámide



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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del fraccionador, por dos veces en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO.- Para efectos de la publicación en la Gaceta Municipal 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 2016 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.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

CUARTO.- 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.**

QUINTO.- Independientemente de la Escritura pública objeto de la Donación, 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 de Desarrollo Urbano y Obras Públicas 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, a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y a la parte promovente..."





EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 31 DE MAYO DE 2016. 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; 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 31 (TREINTA Y UNO)

DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2016 (DOS MIL DIECISÉIS).----------DOY FE------

ATENTAMENTE "CORREGIDORA CIUDADANA"

LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Gaceta Municipal la Pirámide



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 Extraordinaria de Cabildo de fecha 27 (veintisiete) de junio 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 Habitacional con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (H-2-30-MAt), para el predio ubicado la Parcela 79 Z-1 P3/6 perteneciente al Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 79,562.91 m², solicitado por la empresa Altta Homes S. de R.L. de C.V., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 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 Habitacional con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (H-2-30-MAt), para el predio ubicado la Parcela 79 Z-1 P3/6 perteneciente al Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 79,562.91 m², solicitado por la empresa Altta Homes S. de R.L. de C.V., expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/012/2017, 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 **02 de marzo de 2017**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por **el Ing. Mario Basurto Islas**, a través el cual solicita Cambio de Uso de Suelo de Cambio de Uso de Suelo de Agrícola a Habitacional con densidad de 400Hab/ha (H4), con la finalidad de desarrollar un desarrollo habitacional, para el predio ubicado en la Parcela 79 Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 79,562.91m2. (Sic).
- **10.** Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/209/2017**, de fecha 08 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/473/2017, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DPDU/OT/028/2017, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

OPINIÓN TÉCNICA:

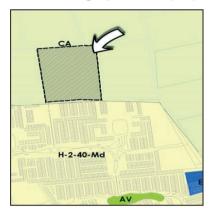
Localización del Predio

11.1 <u>Localización del Predio.</u> El predio en estudio se ubica en la zona norte del Municipio de Corregidora, Qro. Colinda al NORTE, ORIENTE y PONIENTE con predios rústicos y al SUR con el fraccionamiento Paseos del Bosque.



Uso de Suelo Actual.

11.2De 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, el predio en estudio se ubica en zona de Conservación Agropecuaria (CA).



ANTECEDENTES

- Mediante Escritura Pública No. 4,421 de fecha 12 de mayo de 2006, se acredita la personalidad de la empresa denominada Altta Homes Centro Sur S. de R.L.
- 13. Mediante Escritura Pública No. 33,282 de fecha 13 de mayo de 2010, la empresa Altta Homes Centro Sur S. de R.L. de C.V. otorga poder general para pleitos y cobranzas así como para actos de administración a favor del Ing. Mario Basurto Islas.
- 14. Mediante Escritura Pública No. 46,576 de fecha 5 de octubre de 2016, se acredita la propiedad de la Parcela 79 Z-1 P3/6, perteneciente al Ejido El Pueblito, con superficie de 79,562.91 m², a favor de la empresa Altta Homes Centro Sur S. de R.L. de C.V.
- 15. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 2 de marzo de 2017, el Ing. Mario Basurto Islas, en su carácter de Representante Legal de la empresa Altta Homes Centro Sur S. de R.L. de C.V., solicita cambio de uso de suelo de Agrícola a Habitacional con densidad de 400 hab/ha (H4) (sic).
- 16. Mediante oficio SAY/DAC/CAI/209/2017 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., el 9 de marzo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica respecto al cambio de uso de suelo de Agrícola a Habitacional con densidad de 400 hab/ha (H4) (sic) para el predio ubicado en la Parcela 79 Z-1 P3/6, perteneciente al Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con el fin de realizar un desarrollo habitacional.

Gaceta Municipal la Pirámide



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".

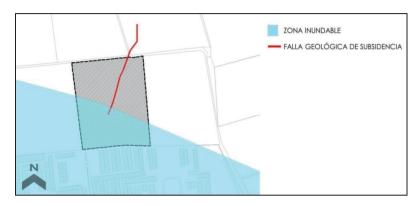
Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo del **Ing. Mario Basurto Islas:**

<u>Contexto urbano</u>: En un radio aproximado de 500 m, hacia el sur, se observa predominantemente el uso habitacional, toda vez que el predio en estudio colinda directamente con el fraccionamiento Paseos del Bosque. Sin embargo, tanto al norte como al oriente y poniente se observan únicamente predios de uso agrícola.

Accesibilidad: Al momento, el predio no cuenta con acceso por alguna vía pública reconocida, sin embargo, de conformidad con 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, colinda al sur y al poniente con vialidades secundarias vialidades secundarias urbanas en proyecto, ambas con sección de 23.00mts. De igual forma, al oriente del predio se ubica otra vialidad secundaria en proyecto cruzándolo de sur a norte con sección de 36.00mts, mientras que al norte se ubica un derecho de paso con sección física aproximada de 6.00mts.



<u>Riesgos</u>: De conformidad con el Atlas de Riesgos del Municipio de Corregidora, el predio se ubica en una zona inundable y se encuentra afectado en sentido **norte-sur por una falla geológica** de subsidencia, por lo que existe el riesgo por hundimiento progresivo del terreno.



17. 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

- 17.1Una vez analizados los antecedentes y argumentos presentados, y considerando que el presente documento se refiere exclusivamente a una opinión de carácter técnico, la Secretaría de Desarrollo Urbano v Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera FACTIBLE autorizar el cambio de uso de suelo de Conservación Agropecuaria (CA) a Habitacional con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Muy Alta (H-2-30-MAt), dicha autorización invariablemente deberá otorgarse condicionado a presentar los estudios y obras de mitigación, regulación y control de aguas pluviales correspondientes, que le sean indicadas por la autoridad competente, así como solventar las consideraciones que se enlistan más adelante, con la finalidad de generar un menor impacto respecto a argumentos expuestos en párrafos anteriores. Dichas condicionantes deberán cumplirse de manera previa a la solicitud de cualquier otra autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.
- **18.** 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

a) Deberá solicitar y obtener la **Constancia de Alineamiento** correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano, y considerar las afectaciones que existan por el paso de las vialidades en proyecto de la Estructura Vial del Programa Parcial de la Zona Norte del Municipio de Corregidora, Qro.



- b) 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.
- c) Se deberá presentar el Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, así como dar cumplimiento a los requerimientos y la normatividad que indique dicha resolución.
- d) Se deberá presentar <u>Estudio Hidrológico</u> avalado por la <u>Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)</u>, en el cual se analicen las microcuencas y se especifiquen las medidas de mitigación en el control de los escurrimientos que se generen.
- e) Se deberán considerar los permisos y autorizaciones por parte de la Secretaria de Desarrollo Sustentable municipal correspondientes para la remoción o en su caso la reubicación de las especies arbóreas, derivado de la ejecución del proyecto pretendido.
- f) 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. Del mismo modo, dentro del proyecto, se deberán 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. Dichas obras deberán presentarse ante el organismo correspondiente.
- g) Se deberá presentar, a cargo y costo del interesado, Estudio de Geotecnia, avalado por Protección Civil del Estado, para determinar las condicionantes a respectar u obras de mitigación a ejecutar, en relación con la falla geológica que atraviesa una porción del predio en sentido norte sur, así como los probables hundimientos. Asimismo, Lo anterior de manera previa a la solicitud de autorizaciones del proyecto pretendido.
- h) 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.
- i) El proyecto deberá cumplir con lo establecido en la Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como el tránsito de personas de la tercera edad, niños, carreolas, entre otros.



Intensidad y Uso del suelo

- j) El proyecto del desarrollo pretendido deberá respetar un lote mínimo de 100.00 m² y con un frente mínimo de 6.00 m., de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte. De igual forma, dicho proyecto deberá ser revisado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., y acatar las observaciones que se le indiquen.
- k) Se deberá cumplir con un área de absorción equivalente al 10% de la superficie total del desarrollo inmobiliario. Dichas áreas, deberán estar completamente libres de cualquier construcción, pavimento, adoquinado o volados que impidan la reabsorción adecuada del agua al subsuelo.
- I) 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.
- m) En cumplimiento al artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEPA), señala que se deberán ordenar los usos de suelo "...buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", deberán contemplarse dentro del desarrollo zonas de uso comercial y servicios, mismas que deberán flanquear las vialidades públicas principales y los espacios públicos, ya sea en forma de pequeñas plazas o corredores, y cuya proporción deberá ser adecuada considerando 0.13m² 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.

Infraestructura, servicios y vialidad

- n) Se deberá respetar una **sección mínima en cualquier <u>vialidad local</u>**, 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).
- o) En virtud de que el predio es beneficiado por la Estructura Vial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, autorizado por Acuerdo de Cabildo del 31 de mayo de 2016 y Publicado en la Gaceta Municipal Número 10 del 29 de agosto de 2016, 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.

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

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

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

Imagen Urbana y Medio Ambiente

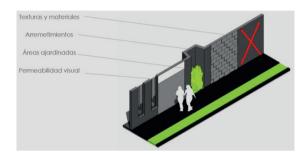
- t) Se deberá considerar el tratamiento de las azoteas de las construcciones, en virtud de que éstas formarán parte del paisaje urbano de las zonas más altas. En este sentido, éstas podrán ser utilizadas como terrazas, y deberán garantizar que los elementos como tinacos y tanques de gas no queden visibles.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



Corregidora Ciudadana

v) 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.



- w) 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.
- x) 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.
- y) 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.
- z) 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.
- aa) 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.
- bb) 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	No urbanizable	
del predio:		
Superficie:	79,562.91 m ²	
Fuente de	4323200335 (más de 10,000 m²)	
ingresos:		
Total a pagar por concepto de análisis de la petición de cambio de uso de suelo:		
CUATRO MIL	PESOS 00/100 M.N.	

Del mismo modo, es relevante asentar <u>que en caso de que la autorización genere</u> <u>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.</u>

Las condicionantes y restricciones antes mencionadas, deberán cumplirse para la emisión del Dictamen de Uso de Suelo y/o Visto Bueno de Proyecto de Lotificación.

19. 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: Parcela 79 Z-1 P3/6, Ejido	El Pueblito	
	Superficie (m ²): 79,562.91		
	Uso autorizado: H-2-30-MAt		
1. 1	Por los 100 primeros metros cuadrados		
	Densidad Alta	\$ 9,348.00	
1. 2	Por los metros cuadrados restantes		
	(\$137.00 x (No. de m ² excedentes)/factor único		
	(\$137.00 x 79,462.9 m ²)/		
	Factor Único = 10	\$	
		1,088,641.87	
	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO (suma 1.1 y 1.2)	\$	
		1,097,989.87	
	UN MILLÓN NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 87/100 M.N.		

- 20. 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.
- 21. Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las





constancias que integran el expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Conservación Agropecuaria (CA) a Habitacional con máximo 2 niveles de construcción permitidos, 30% de área libre y una densidad de población Alta (H-2-30-MAt), para el predio ubicado la Parcela 79 Z-1 P3/6 perteneciente al Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 79,562.91 m², solicitado por la empresa Altta Homes S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO.- Para la emisión del trámite correspondiente al Visto Bueno de Lotificación y Licencia de Ejecución de obras de Urbanización en el inmueble objeto del presente Acuerdo, 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 y para tal efecto, la Dirección de Desarrollo Urbano atendiendo el contenido de los dictámenes referidos en el **Considerando 13 incisos d) y g)** y lo dispuesto en los artículos 346, 347 y 156 fracción VIII del Código Urbano, verificará que el proyecto de lotificación presentado por el promovente respete y contemple en el mismo, las indicaciones que al respecto le marque la mencionada Dirección, debiendo iniciar el trámite que este resolutivo contempla, en un plazo no mayor a un año, contado a partir del día siguiente de la notificación de presente.

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

Gaceta Municipal la Pirámide



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.

TRANSITORIOS

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..."





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

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA

Gaceta Municipal la Pirámide



La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 (once) de abril de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-4-40-Md) a Habitacional Mixto Medio, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Muy Alta (HMM-4-40-MAt), solicitado por la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio S.A. de C.V., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-4-40-Md) a Habitacional Mixto Medio, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Muy Alta (HMM-4-40-MAt), solicitado por la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio S.A. de C.V., expediente administrativo que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/019/2017.

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;

Gaceta Municipal la Pirámide



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 27 de marzo de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el C. Francisco Javier Ruíz Velasco Márquez, en su calidad de Apoderado Legal de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio S.A. de C.V., a través del cual solicita cambio de uso de suelo a habitacional H5 compatible con comercial y de servicios (sic) para el predio ubicado en Rancho Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., e identificado con clave catastral 060102865446250.
- **10.** Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/254/2017**, de fecha **27 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/609/2017, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DPDU/OT/054/2017, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

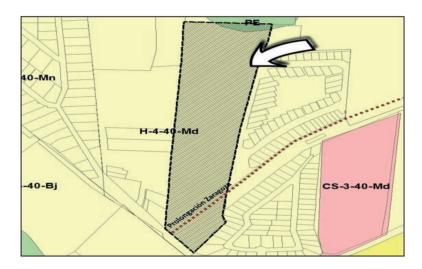
OPINIÓN TÉCNICA:

Localización del Predio

11.1 Localización del Predio. El predio se localiza en la zona oriente de la delimitación administrativa Municipio de Corregidora, Qro. Colinda al NORTE, ORIENTE Y PONIENTE con propiedad privada, mientras que al SUR colinda la calle Bosque de Versalles. Se observa que el polígono se encuentra afectado por el paso de la vialidad en proyecto Prolongación Zaragoza, misma que atraviesa el predio en sentido surponiente-nororiente.



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 predio en estudio se ubica en zona Habitacional, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-4-40-Md).

Gaceta Municipal la Pirámide

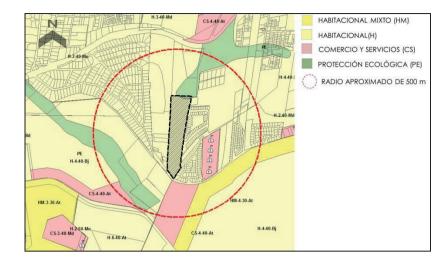


ANTECEDENTES

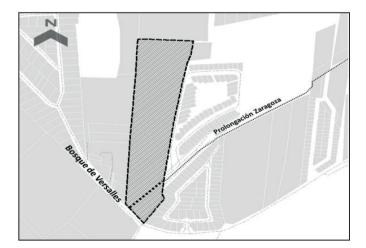
- **11.3** La propiedad del predio en comento se acredita a través de la Escritura Pública No. 32,168 de fecha 30 de diciembre de 2016, a favor de la empresa denominada **Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio S.A. de C.V.**, representada por el C. Fernando Ignacio Ruiz Velasco Márquez.
- 11.4 Mediante Escritura No. 18,717 de fecha 11 de agosto de 2010, se constituye la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio S.A. de C.V., cuyos accionistas son los CC. Fernando Ignacio Ruiz Velasco Márquez y Eduardo Godoy Álvarez.
- **11.5** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha **28 de septiembre de 2015**, publicado en la Gaceta Municipal el 15 de enero de 2016, se autoriza la asignación de densidad a **Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3)** para el predio ubicado en **Rancho Los Olvera**, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 49,545.00 m2, con clave catastral 060102865446250.
- **11.6** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **27 de marzo de 2017**, el C. Francisco Javier Ruiz Velazco solicita cambio de uso de suelo a habitacional H5 compatible con comercial y de servicios (sic) para el predio en comento.
- **11.7** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/254/2017 recibido en esta Dependencia el **27 de marzo de 2017**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica referente al cambio de uso de suelo a habitacional H5 compatible con comercial y de servicios (sic) para el predio antes descrito.

ARGUMENTOS

- 11.8 Con fundamento en los artículos 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 7, 8, 10, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas"... es competente para ejercer atribuciones en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano..." entre las cuales se encuentra "...emitir opiniones en materia de desarrollo urbano y obras públicas".
- **11.9** Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, esta Secretaría realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo del **C. Francisco Javier Ruiz Velasco Márquez:**
 - a) <u>Contexto urbano</u>: En la zona donde se ubica el predio predomina el uso habitacional con una altura máxima de 4 m y densidades de bajas a medias. En un radio aproximado de 500 m no se observa ningún tipo de equipamiento urbano, tales como hospitales, escuelas, unidades deportivas, mercados, etc., a excepción de un colegio privado, aproximadamente a 200 m de la colindancia oriente del predio. La zona con mayor número de equipamiento se localiza aproximadamente a 4 Km al norponiente, en El Pueblito.



b) Accesibilidad: El predio cuenta con acceso a través de su colindancia surponiente, por la calle Bosque de Versalles, la cual cuenta con pavimento empedrado sin guarniciones ni banquetas. Cabe señalar que el polígono se encuentra afectado en la porción al sur del mismo, por la calle Prolongación Zaragoza en sentido surponiente - nororiente y que lo divide en dos fracciones. Dicha vialidad da acceso a ambas porciones del polígono y se encuentra pavimentada con asfalto. Del mismo modo se observa que el predio colinda hacia el oriente con un derecho de paso que se conecta hacia el norte con la calle Camino Real, aproximadamente a 2.00 Km del predio, que a su vez se conecta con el Libramiento Sur Poniente hacia el norte.

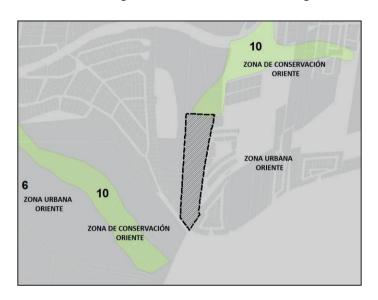


c) Medio Ambiente: De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2016, los predios pertenecen a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 6 "Zona Urbana Corregidora Oriente", misma que se clasificó 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.

De igual forma, una pequeña porción del predio hacia el norte pertenece a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 10 "Zona de Conservación Oriente", la cual se encuentra clasificada dentro de la política de "Conservación", dirigida a todas aquellas áreas que poseen un equilibrio en sus ecosistemas y cuyos usos actuales no afectan o alteran su funcionamiento. Serán zonas que por sus características de algún momento podrían ser estabilidad en utilizadas aprovechamiento, media vez éste garantice la sostenibilidad de la flora y fauna, y que éste no afecte su equilibrio o disminuya su potencial poniendo en riesgo su estabilidad. Se consideran aquellas áreas verdes naturales o inducidas por el hombre con el objeto de compensar los servicios ambientales al interior de las manchas urbanas o cerca de ellas, dándole conectividad a la movilidad y dispersión natural de la biodiversidad regional como corredores ecológicos.



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, 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 Medio, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Muy Alta (HMM-4-40-MAt).
- **12.2** 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:





- d) Se deberá realizar el trámite de subdivisión del predio, derivado de la afectación por la vialidad mencionada en los Argumentos de este documento, a fin de definir la superficie de cada uno de los polígonos generados por dicha afectación. Dicho trámite deberá estar debidamente protocolizado ante Notario Público para que surta los efectos legales correspondientes. Del mismo modo, se deberá gestionar la nomenclatura de dicha calle y solicitar el Alineamiento de misma, así como transmitir a favor de este Municipio la superficie correspondiente, mediante Convenio de Donación a Título Gratuito con el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro. Lo anterior deberá realizarse previo a la ejecución de cualquier otro trámite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- e) Queda <u>a cargo y costo del promovente</u>, la gestión para la <u>liberación parcial del derecho de paso en la colindancia oriente del predio, en el tramo que concierne a los límites del mismo</u>, a fin de que este pueda ser reconocido como vía pública, como parte del proyecto de la prolongación de la avenida Zaragoza. Lo anterior con el objetivo de fortalecer la estructura vial existente, permitiendo la conexión con la calle Camino Real, evitando que el proyecto se convierta en una barrera que impida la conectividad de la zona. Del mismo modo, deberá gestionar ante el H. Ayuntamiento de este Municipio, el reconocimiento de dicho derecho de paso como vialidad pública así como la nomenclatura de la misma.
- f) Se deberá celebrar Convenio de Participación de obras de carácter vial con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio para la construcción del segundo cuerpo de la calle que afecta al predio y lo divide en dos fracciones, lo anterior con la finalidad de fortalecer la estructura vial, en la que se garantice la construcción de "...vías públicas de acceso, de enlace y de integración del proyecto con el área urbanizada...", mismas que deberán cumplir con la sección y características técnicas establecidas por esta Secretaría, así como el cumplimiento a las obligaciones referidas en el Título Tercero "De los Desarrollos Inmobiliarios" y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- g) Previo a obtener el visto bueno del proyecto del desarrollo inmobiliario, se deberá obtener la factibilidad de servicios tanto de agua potable como de energía eléctrica por parte de la Comisión Estatal de Aguas y Comisión Federal de Electricidad, respectivamente con la finalidad de establecer las acciones que debe implementar el solicitante al estar en funcionamiento (plantas de tratamiento, construcción de tanques, tendido de redes, etc.) con el objetivo de no provocar desabasto en la zona.
- h) Se deberá presentar el Visto bueno de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y respetar las restricciones y condicionantes que la misma le indique, derivado de la línea de alta tensión que atraviesa el predio en sentido surponiente-nororiente.
- i) Se deberá presentar Estudio de Grado de Riesgos, y en caso de existir, se deberán presentar las medidas de seguridad y los Programas de Contingencia pertinentes, avalados por el visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, así como por la Unidad Estatal de Protección Civil.

Gaceta Municipal la Pirámide



j) El proyecto deberá cumplir con lo establecido en la Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como el tránsito de personas de la tercera edad, niños, carreolas, entre otros.

Intensidad v Uso del suelo

- **k)** El desarrollo deberá respetar el alineamiento y las restricciones que en su momento sean indicados, respecto a las vialidades proyectadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente.
- I) Se deberá cumplir con un área de absorción equivalente al 10% de la superficie total del desarrollo inmobiliario; asimismo, y en adición a lo anterior, se deberá considerar por unidad habitacional un área de absorción del 20%. Dichas áreas, deberán estar completamente libres de cualquier construcción, pavimento, adoquinado o volados que impidan la reabsorción adecuada del agua al subsuelo.
- m) 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.
- n) Las áreas de donación deberán estar concentradas a fin de dotar de los equipamientos carentes en la zona. En respecto, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 152 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, principalmente, la Fracción X que a la letra determina lo siguiente:
 - "No se deberán considerar dentro de las áreas de transmisión, predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana."

Infraestructura, servicios y vialidad

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





- "Los desarrolladores... garantizarán la existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas..."
- p) 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.
- q) Las áreas verdes deberán entregarse completamente acondicionadas con senderos, juegos infantiles, mobiliario urbano, alumbrado, etc., y equipadas con un sistema de riego por aspersión.
- r) Se deberá cumplir con 1 cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo para el uso exclusivo de estas.
- s) De igual forma, y adicionalmente al punto anterior, se deberá considerar un número de cajones de estacionamiento para visitas proporcional al número de viviendas, y siendo que éstos no deberán formar parte de la dosificación de cajones de estacionamiento para el uso de zonas comerciales, en su caso, mismos que le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.
- t) Las edificaciones comerciales y de uso mixto deberán alinearse de manera preferente al paramento de las vialidades, siendo que las banquetas no podrán ser interrumpidas para el acceso vehicular, por lo que habrá de definirse claramente el acceso y la salida a la zona comercial. Cabe señalar que los giros comerciales que se pretendan establecer serán aquellos que determine la Tabla de Compatibilidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona Oriente del Municipio de Corregidora en el uso de suelo Habitacional Mixto Medio (HMM).
- u) En este sentido, el estacionamiento deberá ubicarse preferentemente en la parte posterior de la(s) edificación(es), y en caso de que sea estrictamente necesario ubicar el estacionamiento al frente en forma de batería, los cajones de estacionamiento deberán contar como mínimo con un fondo de 6.00m, a fin de evitar la obstaculización de la banqueta.
- v) Deberá revisar en conjunto con la Autoridad Municipal, las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido, considerando además el abasto e infraestructura y servicios, incluyendo seguridad pública y recolección de basura.



Imagen Urbana y Medio Ambiente

- w) 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.
- x) 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.
- y) 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 aqua para su mantenimiento.
- z) 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.
- aa) 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.
- bb) 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 esta Dependencia 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:

Clasificación del predio:	urbanizable
Superficie:	49,545.00 m ²
Fuente de ingresos:	4323200335 (más de
	10,000.00 m ²)
Total a pagar por concepto de análisis de	\$4,000.00
la petición de cambio de uso de suelo:	
CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.	

13. 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: Rancho Los Olvera, Municipio de		
	Corregidora, Qro.		
	Clave Catastral: 060102865446250		
	Superficie (m ²): 49,545.00		
1.	Por los 100 primeros metros cuadrados		
1			
	Densidad Muy Alta	\$	
		9,348.00	
1.	Por los metros cuadrados restantes		
2			
	(\$137.00 x (No. de m ² excedentes)/factor único		
	(\$137.00 X 49,445.00 m ²)/		
	Factor Único = 8	\$	
		846,745.63	
	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE USO DE SUELO	\$	
	(suma 1.1 y 1.2)	856,093.63	
	OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y TRES PESOS 63/100 M.N.		

- **14.** 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.
- **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 y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población media (H-4-40-Md) a Habitacional Mixto Medio, con máximo 4 niveles de construcción permitidos, 40% de área libre y una densidad de población Muy Alta (HMM-4-40-MAt), solicitado por la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Previo a la emisión de cualquier otro trámite correspondiente al inmueble objeto del presente Acuerdo —entre ellos la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro—, el promovente,

Gaceta Municipal la Pirámide



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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo deberá ser **publicado** a costa del promotor en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro., por **una sola ocasión**.

SEGUNDO. Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 fracción V de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 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 la Gaceta Municipal.

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

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

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

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

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA







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



www.corregidora.gob.mx



CorregidoraCiudadana



f CorregidoraCiudadana



corregidoraciudadana@.gob.mx

Centro de Atención Municipal (CAM)

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