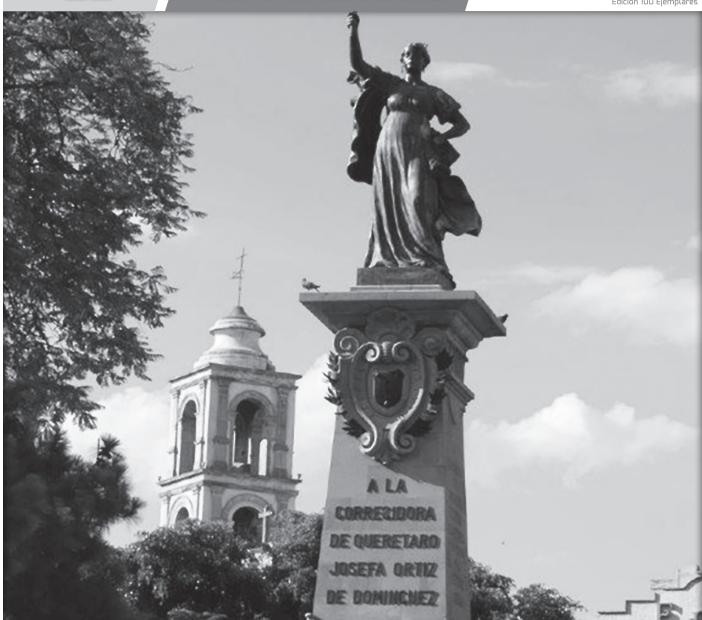


Ciudad de la Prevención y de los Valores

Edición 100 Ejemplares



Órgano de Difusión Oficial del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

### ÍNDICE de GACETA

Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola Temporal (PAT) a Comercial y Servicios para la Industria (CSI), para el predio ubicado en Fracción I, de la Parcela 20, Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00 m2 y clave catastral 060101602033999, solicitado por el Ing. Melchor Irak Rochin López, Representación Legal del C. José Heriberto Kuroda en San.

929





Acuerdo que modifica su similar de fecha 15 de marzo de 2012 relativo a la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento denominado "Punta Esmeralda", ubicado en el Municipio de Corregidora,Qro.	940
Acuerdo por el que se emite la Autorización Definitiva y la Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Las Trojes", ubicado en el Km. 7.2 de la Carretera Federal No. 45 Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 503,516.88 m² y Clave Catastral 06 01 051 65 436 024, solicitada por la empresa JOJOJO S.A. de C.V.	945
Acuerdo por el cual se otorga a "Valle Dorado Deinpa", S.A. de C.V., la Autorización para Venta de Unidades Privativas del Condominio "Biznaga", perteneciente a la Unidad Condominal "Condesa Cimatario", ubicado en Av. Valle de Oro, número 200, Col. Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 06 01 001 13 080 999, con superficie de terreno de 7,820.74m².	954
Acuerdo por el cual se otorga a Valle Dorado Deinpa, S.A. de C.V., la Autorización para la Venta de Unidades Privativas de la Unidad Condominal "CONDESA CIMATARIO" ubicada en Av. Valle de Oro, número 200, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 41,482.413 m2 e identificado con la clave catastral 06 01 016 02 999 999.	
Acuerdo por el cual se otorga la Autorización Provisional para Venta de Lotes para el Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II", ubicado en la Fracción 2 del predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 81,894.413 m² e identificado con clave catastral 06 01 001 18 999 997.	976
Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), para el predio ubicado en el Lote 7, Manzana 1, etapa 1, Coroneo s/n, del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 28,285.79 m2, solicitado por la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V).	
Acuerdo por el que se emite la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo habitacional denominado "Pueblito Colonial II", ubicado en Parcela 76 Z-3 P1/1 y Fracción de la Parcela 73 Z-3 P1/1, Ejido Los Ángeles y Clave Catastral O6 O1 O16 O1 O77 999, Municipio de Corregidora, Qro., solicitada por la empresa denominada "Loma Real de Querétaro", S.A. de C.V.	1000

# Gaceta Municipal la Pirámide



Acuerdo que autoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado el equivalente al Valor Comercial del Área de Donación correspondiente al 10% del Condominio "Valparaíso", ubicado en Calle Joaquín Herrera, número 39, Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro .	1006
Acuerdo que autoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado el equivalente al Valor Comercial del área de Donación correspondiente al 10% DEL Condominio "Viña del Mar", ubicado en Calle Joaquín Herrera, Número 15, del Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro.	1012
Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Temporal con frente a Corredor Urbano a Comercial y de Servicios para la Industria para el predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 1 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 678.19 m², solicitado por el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe,	1018
Acuerdo que autoriza el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 350 hab/ha (H3.5) para el predio ubicado en calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 40,286.428 m2, y clave catastral 060100115091999,	1026
Acuerdo por el que se autoriza el beneficio fiscal respecto al pago del impuesto predial para los asentamientos humanos irregulares "Valle Dorado 2000 2da sección" y "Valle de los Pinos",	1041
Acuerdo por el que se autoriza recibir en dación el inmueble identificado como Lote 4, de la fracción Primera de la Ex Hacienda de La Tinaja, Polígono con clave catastral 060204975210011, por concepto de pago de Derechos del Dictamen de Uso de Suelo, acordado por el H. Ayuntamiento mediante oficio DU/US/15/3334 por la cantidad de \$ 5,772,931.77 (cinco millones setecientos setenta y dos mil novecientos treinta y un pesos 77/100 M.N),	
Acuerdo que autoriza la modificación de diversas disposiciones al Programa de Obra Anual (POA) correspondiente al Ejercicio Fiscal 2015 .	1052
Acuerdo por el que se autoriza la Pensión por Invalidez a favor del C. Benito Buenrostro Mandujano .	1058
Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).	1063



Ciudad de la **Prevención** y de los **Valores** 

Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Prados de Balvanera", ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT),

1072

Acuerdo que modifica su similar de fecha 05 de junio de 2015 mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines de la Corregidora", ubicado en la Parcela 105 Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT),

1080

Acuerdo que autoriza la Relotificación del Lote 3 Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en su Etapa 3 y 4, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional de Venta de Lotes en su Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida" ubicado en Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Corregidora, Qro., solicitado por la empresa denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V.

1086

# Gaceta Municipal la Pirámide



El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamient 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 25 (veinticinco) de mayo de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola Temporal (PAT) a Comercial y Servicios para la Industria (CSI), para el predio ubicado en Fracción I, de la Parcela 20, Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00 m2 y clave catastral 060101602033999, solicitado por el Ing. Melchor Irak Rochin López, en Representación Legal del C. José Heriberto Kuroda San, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

### "Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola Temporal (PAT) a Comercial y Servicios para la Industria (CSI), para el predio ubicado en Fracción I, de la Parcela 20, Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00 m2 y clave catastral 060101602033999, solicitado por el Ing. Melchor Irak Rochin López, en Representación Legal del C. José Heriberto Kuroda San, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/017/2015, y

### CONSIDERANDO

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



# Gaceta Municipal la Pirámide

- **4.** Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6º que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 5. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Municipio de Corregidora, Qro., es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el 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

# Gaceta Municipal la Pirámide



estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

- 9. Que con fecha 19 de febrero del 2015, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el Ing. Melchor Irak Rochin López, Apoderado Legal de Tuberías y Válvulas del Noroeste, S.A. de C.V., a través del cual solicita el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola Temporal (PAT) a Comercial y de Servicios (CS) para el predio identificado como Fracción I, de la Parcela 20, Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00m² y clave catastral 060101602033999.
- 10. Mediante escrito de fecha 07 de mayo del 2015, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 08 del mismo mes y año, el Ing. Melchor Irak Rochín López, aclara que su petición lo es en su carácter de Representante Legal del C. José Heriberto Kuroda San, adjuntando para tal efecto la documentación que lo demuestra con lo cual rectifica la personalidad con la que comparece.
- 11. Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/CAI/232/2015, de fecha 24 de febrero de 2015, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la Opinión Técnica para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio del presente asunto y pronunciarse al respecto.
- 12. En respuesta a lo anterior el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio emitió el oficio número SDUOP/DDU/DPDU/0614/2015, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DPDU/OT/030/2015, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

### **OPINIÓN TÉCNICA:**

**12.1.** El predio ubicado en la Fracción I Parcela 20 Z-1 P 1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 20,000.00 m2 y clave catastral 060101602033999, del cual se solicita el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Temporal (PAT) a Comercio y Servicios (CS) con la finalidad de construir una nave y oficinas para la compra-venta de tubería, válvulas y conexiones.

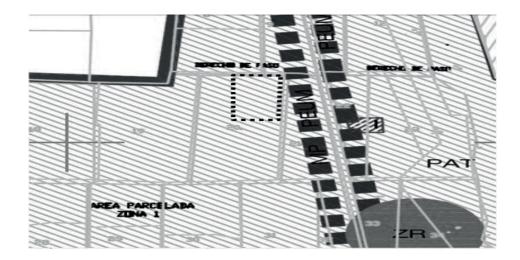
### Localización del Predio

**12.2.** El predio se localiza al PONIENTE de la delimitación administrativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito, colindando al NORTE con un derecho de paso y posteriormente con las Parcelas 5 y 9 del Ejido Los Ángeles, al SUR y al PONIENTE con el resto de la Parcela 20 del Ejido Los Ángeles, al ORIENTE con la Parcela 21 del Ejido Los Ángeles, y posteriormente, aproximadamente a 100.00 m, con el Libramiento Sur

Poniente.







### Uso de Suelo Actual

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

### **ANTECEDENTES**

- **12.4.** Mediante Escritura Pública 2198 de fecha **1 de julio de 1974**, ante la fe del Lic. Héctor Ignacio Galarza Rocha, en la ciudad de Culiacán, Sinaloa, se hace constar la protocolización del acta constitutiva de la sociedad mercantil denominada "Tuberías y Válvulas del Noroeste", Sociedad Anónima, designando como presidente al **C.José Heriberto Kuroda San**, Guadalupe San Vidaño y María Esthela Kuroda San.
- **12.5.** Mediante Escritura Pública 26,728, de fecha **18 de mayo de 2011**, ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, la Notaría Pública no. 24 de la ciudad de Querétaro, Qro., hace constar el Contrato de Compraventa, que celebran por una parte los CC. María González Toral y/o Ma. Ascensión González Toral, Rogelio, Silvia, María Laura y María Bertha Gladys, todos de apellido Ochoa González en su carácter de herederos universales y la señora María Laura Ochoa González en su carácter de Albacea, de la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor Salvador Ochoa Mendoza y por la otra parte el Ing. Eduardo Cascos Yepez, respecto a la fracción I de la Parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00 m², el cuenta con frente hacia un derecho de paso.
- **12.6.** Con escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha del **6 de junio y 4 de julio de 2011**, el Ing. Eduardo Cascos Yepez, solicita un cambio de uso de suelo para la Parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00 m².
- **12.7.** Mediante oficio SAY/DAC/1666/2011, con fecha del **18 de julio de 2011**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras

# Gaceta Municipal la Pirámide



Públicas emitir Opinión Técnica respecto a la solicitud presentada por el Ing. Eduardo Cascos Yepez mediante la cual solicita cambio de uso de suelo de rústico a Industria Ligera para la fracción 1 de la Parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00 m².

- **12.8.** Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/3586/2011, de fecha **25 de octubre de 2011**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emite respuesta referente a la solicitud de opinión técnica respecto al cambio de uso de suelo de rústico a Industria Ligera para la fracción 1 de la Parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00 m2, determinando que para estar en condiciones de emitir la opinión técnica solicitada, es necesario que el predio cuente con frente hacia una vialidad pública reconocida, toda vez que en la actualidad el acceso al predio es a través de un derecho de paso, entendiendo que un derecho de paso es propiedad ejidal y en ese sentido el particular no puede disponer del mismo.
- **12.9.** Mediante oficio SAY/DAC/2708/2011, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el **3 de noviembre de 2011**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita aclaración respecto a la respuesta emitida mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/3586/2011 solicitando nuevamente la emisión de la opinión técnica respecto al cambio de uso de suelo referido.
- **12.10.** Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/1286/2012, con fecha del **19 de abril de 2012**, se emite la opinión técnica DDU/DPDU/OT/045/2012 referente al cambio de uso de suelo de la Parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, determinando como NO FACTIBLE dicho cambio de uso de suelo en virtud de que el acceso al predio es mediante un derecho de paso, no pudiendo el particular disponer del mismo en tanto no sea reconocido como vialidad pública a favor del Municipio.
- **12.11.** Mediante Escritura Pública 31,216 de fecha **12 de noviembre de 2013**, ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público titular de la notaría no. 21 de la ciudad de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre el Ing. Eduardo Cascos Yepez como parte vendedora y el *C. José Heriberto Kuroda San* como parte compradora, del predio correspondiente a la fracción 1 de la parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.
- **12.12.** Mediante Escritura Pública 23,814 de fecha **15 de julio de 2014**, ante la fe del Lic. René González Obeso, notario número 156 del estado de Sinaloa, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y representación laboral otorgado por la sociedad denominada "Tuberías y Válvulas del Noreste" S.A. de C.V. representada por el *Ing. José Heriberto Kuroda San*, en su carácter de gerente general a favor del *C. Melchor Irak Rochin López*.
- **12.13.** Mediante el folio DU/US/15/3313 con fecha del **26 de enero de 2015**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emite <u>dictamen de uso de suelo Negativo</u> para el predio correspondiente a la fracción 1 de la parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 20,000.00 m² para el giro de compra-venta de tubería, válvulas y conexiones, toda vez que el mismo no es compatible con el uso de suelo actual de la zona de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito y de que no cuenta con acceso hacia una vialidad pública reconocida.
- **12.14.** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **19 de febrero de 2015**, el C. Melchor Irak Rochin López, apoderado legal de la empresa Tuberías y



# Gaceta Municipal la Pirámide

Válvulas del Noreste S.A. de C.V., solicita cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la fracción 1 de la parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 20,000.00 m² de Protección Agrícola de Temporal (PAT) a Comercio y Servicios (CS) con el fin de construir una nave y oficinas para la compra-venta de tubería, válvulas y conexiones.

**12.15.** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/232/2015 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el **25 de febrero de 2015**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita emitir opinión técnica respecto a la solicitud del C. el C. Melchor Irak Rochin López, apoderado legal de la empresa Tuberías y Válvulas del Noreste S.A. de C.V., quien requiere cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la fracción 1 de la parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 20,000.00 m² de Protección Agrícola de Temporal (PAT) a Comercio y Servicios (CS) con el fin de construir una nave y oficinas para la compra-venta de tubería, válvulas y conexiones.

### **ARGUMENTOS**

- **12.16.** Con fundamento en los **artículos 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 7, 8, 10, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, <b>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".
- **12.17.** Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo de la petición del Ing. Melchor Irak Rochin López, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa Tuberías y Válvulas del Noroeste, S.A. de C.V.:
  - a) Compatibilidad con el Plan Parcial de Desarrollo: El predio pertenece a una zona destinada al uso agrícola, sin embargo, debido a la cercanía con el Libramiento Sur-poniente y el corredor designado dentro del Plan Parcial de Desarrollo de El Pueblito como Protección Ecológica de Usos Múltiples, la zona cuenta con una tendencia al uso industrial con comercios y servicios complementarios a ésta. Asimismo, el predio se ubica de manera próxima con el Estado de Guanajuato, circunstancia que lo somete a presiones originadas por usos de suelo distintos al existente o cambios en los mismos emitidas por el estado vecino.
  - b) Accesibilidad y Ubicación: La parcela cuenta con acceso por un derecho de paso de propiedad ejidal, que a su vez se intersecta con el Libramiento Sur-Poniente, el cual en condiciones físicas no cuenta con ningún tipo de pavimento ni obras de urbanización. En el expediente que acompaña a la solicitud no se menciona la liberación del derecho de paso en comento, por lo que su situación jurídica es propiedad del ejido y no puede ser considerado como vialidad pública.
  - Riesgos: Con base en el Atlas de Riesgo del Municipio de Corregidora, el predio no presenta susceptibilidad a riesgos de origen natural tales como inundaciones, fallas geológicas, derrumbes, entre otros. Asimismo,

# Gaceta Municipal la Pirámide



no existen riesgos antropogénicos y/o restricciones originados por líneas de alta tensión y derivados petroleros, industrias de actividad riesgosa, plantas de tratamiento de aguas residuales, entre otros. Sin embargo, se considera que, en su momento, será indispensable obtener un **dictamen de Grado de Riesgo** por parte de la Secretaría de Protección Civil del Municipio de Corregidora.

- d) Medio Ambiente: De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), la parcela pertenece a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 5 "Zona Urbana Los Ángeles", misma que se clasificó dentro de la política de "Desarrollo Urbano". Dicha política está dirigida para los centros de población, los cuales son las áreas con usos urbanos, industriales o comerciales actuales y su proyección de crecimiento a futuro marcado por los instrumentos vigentes como los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio y el Estado.
- **13.** 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**

- **13.1.** Se somete a consideración del H. Cabildo la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, mismo que en caso de ser considerado viable, **deberá ser a** *Comercial y Servicios para la Industria (CSI)*, ya que el giro de bodegas de almacenamiento no es compatible con Comercial y Servicios (CS).
- 14. Visto el Resolutivo al que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio en su Opinión Técnica, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano firmantes consideran posible autorizar lo solicitado por lo que en caso de ser aprobado por el Ayuntamiento, el promotor deberá dar cumplimiento los **REQUISITOS Y CONDICIONANTES que se establecen en el presente**, los cuales son indispensables para cumplir con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la normatividad urbana vigente, así como los criterios y restricciones que en su momento le sean aplicadas por la mencionada Dependencia una vez ingresado el proyecto pretendido. Dichas condicionantes deberán cumplirse de manera previa a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo y/o cualquier otro trámite correspondiente a la autorización:

### 14.1 Condicionantes y Requisitos

7.1. Se deberá <u>efectuar la desincorporación del derecho de paso</u>que sirve de acceso a la Parcela 20 Z-1 P 1/1 del Ejido Los Ángeles, toda vez que aún se considera <u>propiedad ejidal</u>, y por tanto no puede establecerse en este momento como vialidad pública reconocida por este Municipio. Por tanto, éste deberá ser desincorporado del Ejido mediante Asamblea Ejidal y posteriormente ante el Tribunal Agrario. En caso de ser adquirido por un particular, el derecho de paso deberá ser donado al Municipio, y pueda reconocerse como una vialidad pública ante el H. Cabildo Municipal y estar en condiciones de solicitar una nomenclatura para el mismo. <u>Este proceso deberá concluirse de manera previa a cualquier trámite o autorización que se pretenda solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.</u>



# Gaceta Municipal la Pirámide

- 7.2. Se deberá celebrar <u>Convenio de Colaboración de Obras</u>, con el objetivo de efectuar la urbanización de la vialidad a reconocer (hoy derecho de paso). El cual deberá de hacer partícipe a los propietarios de las parcelas vecinas que se beneficiarán directamente con la urbanización de dicho derecho de paso.
- 7.3. Se deberá presentar Estudio de Grado de Riesgos, y en caso de existir se deberán presentar las medidas de Mitigación de Riesgos, avalados por el visto bueno de la Dirección deProtección Civil Municipal.
- **7.4.** Se deberá obtener la **factibilidad de servicios** tanto de Agua Potable como de Electricidad, para establecer las acciones que debe implementar el solicitante, con el objetivo de no provocar desabasto en la zona.
- 7.5. Presentar los Resolutivos del Estudio y 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.
- 7.6. Se deberá cumplir con un área de absorción equivalente al 10% de la superficie del terreno. Asimismo se deberá considerar en el proyecto arquitectónico, en específico en la delimitación física del proyecto muros con altura máxima de 2.40 m, y permitir la visibilidad hacia el interior del predio. Considerar al interior del predio una franja de amortiguamiento con área verde arbolada, libre de cualquier construcción. No se permitirá el estacionamiento de vehículos sobre la vialidad ni los estacionamientos visibles.
- 7.7. Las maniobras para la carga y descarga de materiales deberán realizarse dentro del predio, quedando estrictamente prohibida la obstaculización de la vialidad a reconocerse.
- **7.8.** 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, quedando estrictamente prohibido el uso de la vialidad pública como estacionamiento.
- **7.9.** Se deberán utilizar **materiales permeables** como adoquines, adopasto, entre otros, para el recubrimiento de los estacionamientos y las vialidades interiores.
- **7.10.** Los residuos deberán ser concentrados en un lugar ventilado y de preferencia cerrado, fuera de la vista de las vías y los espacios públicos, así como de los predios colindantes.
- 7.11. Se deberá considerar que las luminarias de las áreas exteriores deberán contar con tecnología LED así como de la vialidad a reconocer por el Municipio (hoy derecho de paso ejidal), de acuerdo a las especificaciones técnicas que, en su momento, deberá

# Gaceta Municipal la Pirámide



indicarle la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debiendo éstas mantener una separación entre sí en relación al tipo, potencia, altura, y cono de iluminación. Asimismo éstas características deberán guardar una congruencia con la sección de la vialidad correspondiente.

- **7.12.** Deberá presentar **Visto Bueno** de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para la **incorporación y desincorporación vehicular** hacia el Libramiento Sur-Poniente.
- **7.13. Obtener las autorizaciones municipales y estatales que apliquen para el giro solicitado**, previo a cualquier tipo de trabajos preliminares.
- **15.** De conformidad con la Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el ejercicio fiscal 2015, se contempla un derecho por autorización de cambio de uso de suelo de la siguiente manera:
  - 1. Por los **100** primeros metros cuadrados COMERCIAL Y SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA \$ 6,669.00
  - 2. Por los metros cuadrados restantes (\$125.00 X 19,900 m²) /factor único (COMERCIO Y SERVICIOS=40) 62,187.50

# TOTAL A PAGAR CAMBIO DE USO DE SUELO FRACCIÓN 1 (suma 1 y 2) 68,856.50 (SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 50/100 M.N.)

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

- 16. 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.
- **17.** 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 decidiendoque 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 en 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 Protección Agrícola Temporal (PAT) a Comercial y** 



# Gaceta Municipal la Pirámide

Servicios para la Industria (CSI), para el predio ubicado en Fracción I, de la Parcela 20, Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 20,000.00m2 y clave catastral 060101602033999, solicitado por el Ing. Melchor Irak Rochin López, en Representación Legal del C. José Heriberto Kuroda San.

**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 delas obligaciones y/o condiciones** que se describen en el **Considerando Catorce** de esta resolución.

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

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

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

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

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

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

# Gaceta Municipal la Pirámide



### TRANSITORIOS

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

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

**ATENTAMENTE** 

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



# Gaceta Municipal la Pirámide

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

### **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 (treinta) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que modifica su similar de fecha 15 de marzo de 2012 relativo a la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento denominado "Punta Esmeralda", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

### "Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6, 9 fracciones I, III y X y 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracciones II y III, 16 fracciones I, XII, XIII y XIX; 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 137, 138, 139, 143, 147, 154 fracción III y 155 del Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.; 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo que modifica su similar de fecha 15 de marzo de 2012 relativo a la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento denominado "Punta Esmeralda", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., cuyo expediente administrativo obra en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número <b>DAC/CAI/154/2014,** y

### **ANTECEDENTES**

- 1. Que con fecha 13 de octubre de 2011, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el Ing. Carlos Dávila Sainz, apoderado legal de la empresa denominada "METQRO", S.A. de C.V., mediante el cual solicita someter a la aprobación del H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento denominado "Punta Esmeralda", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro.
- **2.** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/2603/2010 de fecha **18 de octubre de 2011**, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Municipio a efecto de determinar la factibilidad de lo requerido.
- 3. En respuesta a lo anterior, el día 15 de noviembre de 2011, el Ing. José Enrique Jiménez Bárcenas, en ese entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUOP/DDU/DACU/3620/2011, mediante el cual envía la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/112/2011, de la cual en lo que interesa al presente acuerdo, se desprende lo siguiente:

"CONSIDERACIONES TÉCNICAS...

# Gaceta Municipal la Pirámide



"...Una vez analizado lo anterior y con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113, 154 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** la Renovación de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de las etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Punta Esmeralda, toda vez que de conformidad a visita de inspección se verificó que a la fecha cuentan con una avance general del 43%.

**2.** Para dar cumplimiento al artículo 154 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro deberá depositar a favor del Municipio una garantía para el cumplimiento de las obras de urbanización faltantes respecto de ambas etapas por la siguiente cantidad, mismas que no podrán ser canceladas sino por autorización expresa y por escrito de esta Secretaría.

Etapa 1 y <u>a monto a garantizar: \$20,958,073.57 (VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETENTA Y TRES PESOS 57/100 M.N.)</u>

Ahora bien, las obras de urbanización faltantes deberán iniciarse dentro del plazo de un año contado a partir de la autorización de la presente renovación debiendo quedar concluidas en un plazo que no excederá de dos años...."

- 4. Seguido que fue el procedimiento administrativo por sus cauces legales, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de marzo de 2012, este H. Ayuntamiento, aprobó el Acuerdo relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento denominado "Punta Esmeralda", ubicado en este Municipio de Corregidora, Querétaro.
- 5. Que en fecha 16 de Diciembre de 2014, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por la Lic. Liliana Mendoza Maldonado, representante legal de la persona moral denominada "METQRO", S.A. de C.V., a través del cual, solicita la revalidación de las obras de urbanización del fraccionamiento denominado "Punta Esmeralda", en virtud del error presentado dentro del presupuesto de avance de obra el cual no corresponde a lo que actualmente obra físicamente, ello, con la finalidad de estar en posibilidad de dar cumplimiento con la exhibición de la fianza señalada en el Acuerdo de Cabildo de referencia.

### 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. Por su parte la fracción II del mismo ordenamiento señala 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.
- 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; 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, facultan al Municipio de Corregidora, Qro.,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.



# Gaceta Municipal la Pirámide

- 3. Que el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que **Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.
- **4.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro, los Ayuntamientos tienen la facultad de controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.
- **5.** Que de acuerdo a lo indicado en el **Antecedente Séptimo**del presente Acuerdo, es importante establecer que en la parte Resolutiva del Acuerdo se atendió en base al presupuesto de avance de Obra de la Primera y Segunda Etapa del Fraccionamiento "Punta Esmeralda" del 92.85% y 70.71% exhibido por el promotor, el cual fungió para el análisis de la inspección y determinación del monto de la fianza que deberá de exhibir a efecto de garantizar la buena calidad, ejecución y conclusión de las mismas.
- **6.** La solicitud resulta procedente, de acuerdo al dictamen técnico remitido mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/0684/2015 de fecha **01 de julio de 2015**, signado por el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio del cual se desprende lo siguiente:
  - "...la inspección realizada al fraccionamiento Punta Esmeralda por parte del personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó un avance de obras de urbanización de las Etapas 1 y 2 del 92.85% y 70.71%, respectivamente, por lo que, deberá otorgar a favor del Municipio de Corregidora, Qro., en un plazo no mayor a 30 días naturales, la fianza que garantice la buena calidad, ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento mismas, que serán por un monto de \$4,385,348.88 (Cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil trescientos cuarenta y ocho pesos 88/100 M.N.) y \$8,881,656.60 (Ocho millones ochocientos ochenta y un mil seiscientos cincuenta y seis pesos 60/100 M.N.), para las Etapas del fraccionamiento antes mencionadas..."
- **7.** Para efectos de lo anterior, los integrantes de esta Comisión proponen al H. Ayuntamiento se lleven a cabo las siguientes acciones:
  - **a).** Instruir al Secretario del Ayuntamiento para que realice una anotación marginal en el Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de marzo de 2012.
  - **b).** Instruir al Secretario del Ayuntamiento para que a partir de la fecha de la aprobación del presente Acuerdo emita las certificaciones que sean necesarias, con las modificaciones que dentro del presente se autorizan, y para que dentro del cuerpo de dichas certificaciones se asiente que dicho Acuerdo fue modificado mediante resolución del Ayuntamiento quedando como ha sido transcrito.
- **8.** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- **9.** Que en 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

# Gaceta Municipal la Pirámide



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 la modificación del Considerando 13 numeral 2, del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de marzo de 2012, relativo a la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento denominado "Punta Esmeralda", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro., para quedar como sique:

### **CONSIDERANDOS**

- "...Una vez analizado lo anterior y con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113, 154 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** la Renovación de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de las etapas 1 y 2 del Fraccionamiento Punta Esmeralda, toda vez que de conformidad a visita de inspección se verificó que a la fecha cuentan con una avance del 92.85% y 70.71%.
  - **2.** Para dar cumplimiento al artículo 154 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro deberá depositar a favor del Municipio una garantía para el cumplimiento de las obras de urbanización faltantes respecto de ambas etapas por la siguiente cantidad, mismas que no podrán ser canceladas sino por autorización expresa y por escrito de esta Secretaría.

# Etapa 1 y <u>2 monto a garantizar: \$13,267,005.48 (Trece millones doscientos sesenta y siete mil cinco pesos 48/100 M.N.)</u>

Ahora bien, las obras de urbanización faltantes deberán iniciarse dentro del plazo de un año contado a partir de la autorización de la presente renovación debiendo quedar concluidas en un plazo que no excederá de dos años..."

- **SEGUNDO.-** Se instruye al Secretario del Ayuntamiento, para que realice una anotación marginal en el Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de marzo de 2012, en la que se haga constar la modificación al acuerdo referido en el **Antecedente Cuarto** del presente Acuerdo.
- **TERCERO.-** Asimismo se instruye al Secretario del Ayuntamiento, para que a partir de la fecha de la aprobación del presente Acuerdo emita las certificaciones que sean necesarias, con las modificaciones que dentro del presente se autorizan, y para que dentro del cuerpo de dichas certificaciones se asiente que dicho Acuerdo fue modificado mediante resolución del Ayuntamiento quedando como ha sido transcrito.

### TRANSITORIOS

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





**SEGUNDO.-** El presente entrará en vigor el día de su aprobación.

**TERCERO.-** 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 30 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

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

A T E N T A M E N T E
"ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

# Gaceta Municipal la Pirámide



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

### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 (doce) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se emite la Autorización Definitiva y la Entrega — Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Las Trojes", ubicado en el Km. 7.2 de la Carretera Federal No. 45 Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 503,516.88 m² y Clave Catastral 06 01 051 65 436 024, solicitada por la empresa JOJOJO 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, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; 5, 15, 18 y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro, corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo por el que se emite la Autorización Definitiva y la Entrega -Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Las Trojes", ubicado en el Km. 7.2 de la Carretera Federal No. 45 Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 503,516.88 m<sup>2</sup> y Clave Catastral 06 01 051 65 436 024, solicitada por la empresa JOJOJO S.A. de C.V., cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/032/2015**, y

### CONSIDERANDO

- 1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y asequren la participación ciudadana y vecinal.



# Gaceta Municipal la Pirámide

- 3. Que el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a los Municipios la facultad de regular lo relativo al Desarrollo Urbano y en correlación a este concepto, habrá que atender a la descripción que realiza la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 2 fracción VIII, la cual refiere que por Desarrollo Urbano se entiende al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- 4. Asimismo la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6º que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 5. En adición a lo ya expresado y atentos a lo dispuesto por los artículos 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el Municipio de Corregidora, Qro., a través de su Ayuntamiento 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 Sexto Transitorio del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las solicitudes de autorización de desarrollos, que se encuentren en trámite al entrar en vigor dicho ordenamiento, deberán ajustarse a las disposiciones del "Código Urbano para el Estado de Querétaro", publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", el 6 de agosto de 1992, por lo tanto el presente asunto se rige conforme a las disposiciones de dicho Código.
- **7.** Que mediante escrito de fecha 23 de marzo de 2015, la Lic. Sofía López Nava representante legal de la empresa JOJOJO S.A. a C.V., solicita la entrega recepción del Fraccionamiento Las Trojes.
- **8.** Para el análisis del presente asunto, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/279/2014**, de fecha **25 de marzo de 2014**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** correspondiente.
- 9. En respuesta a lo anterior el Ing. Omar Soria Arredondo Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante oficio número SDUOP/DDU/DACU/1990/2015, de fecha 27 de julio de 2015 emitió la Opinión, en la que entre otros se contemplan los siguientes aspectos:

### **ANTECEDENTES:**

**11.1.** Mediante Oficio No. 2744, Expediente SUE-498/98 NT-4748, de fecha 30 de Abril de 1999, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo a un predio urbano localizado en Carretera Libre a Celaya Km 7+200, Fracción del Rancho las Trojitas, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 503,466.75 m2 y clave catastral 06 01 051 65 436 024, en el que pretende ubicar un Fraccionamiento Habitacional Residencial con Usos Mixtos (692 viviendas).



- **11.2.** Mediante Oficio No. DUV-1081/2000 de fecha 18 de Agosto de 2000, la Dirección de Desarrollo urbano y Vivienda del Estado de Querétaro, otorgó el Visto Bueno del Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento habitacional residencial con usos mixtos, denominado "Las Trojes", ubicado en la Carretera Libre a Celaya Km. 7+200, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.3. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 17 de Octubre de 2002, se aprobó el Acuerdo que revoca Acuerdo de Cabildo defecha de Diciembre de 2001, referente a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización en seis etapas, a ejecutar las Etapas 1 y 2, así como la Autorización provisional para Venta de Lotes para las mismas etapas y las Autorización de Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Las Trojes", ubicado en la Carretera Libre a Celaya Km. 7+200.
- **11.4.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de Diciembre de 2002, se aprobó el Acuerdo que autoriza la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización en seis etapas, a desarrollar las Etapas 1 y 2, Licencia para Venta de Lotes para las mismas etapas y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Las Trojes", ubicado en la Carretera Libre a Celaya Km 7+200.
- **11.5.** Mediante Oficio No. SEDUR/393/2003, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Medio Ambiente, Municipio de Corregidora, Qro. otorgó la Relotificación de la Primera y Segunda Etapa del fraccionamiento de tipo residencial "Las Trojes", ubicado en la carretera Libre a Celaya Km. 7+200, de este Municipio, por ajuste de medidas a las superficies de los lotes del desarrollo, provocados por la solicitud de esta Secretaría respecto a la realización de una vialidad de acceso alterna a la lateral de la Carretera Libre a Celaya, con una superficie de 503,516.88 m2.
- **11.6.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Octubre de 2004, el H. Ayuntamiento de Corregidora tuvo a bien aprobar el Acuerdo que autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Las Trojes, ubicado en Carretera Libre a Celaya Km. 7+200, en el Municipio de Corregidora, Qro., el cual cuenta con una superficie de 503,516.88 m2.
- **11.7.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de Octubre de 2004, el H. Ayuntamiento de Corregidora tuvo a bien aprobar el Acuerdo que autoriza solicitar a la H. LIV Legislatura del Estado de Querétaro, el decreto de desincorporación de la superficie de 120,914.36 m2, que corresponde a las áreas de vialidades del Fraccionamiento las Trojes, donadas por la Sociedad Mercantil denominada "JOJOJO", S.A. de C.V. a favor del Municipio de Corregidora, Qro.
- **11.8.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de Marzo de 2005, el H. Ayuntamiento de Corregidora tuvo a bien aprobar la Autorización de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura, de la Etapa 4 del Fraccionamiento Las Trojes, denominada Pirámides III, así como la Relotificación de la Primera y Segunda Etapa del mismo fraccionamiento, que se ubica en Carretera Libre a Celaya Km. 7+200, en el Municipio de Corregidora, Oro. y cuenta con una superficie de 503,516.88 m2.
- **11.9.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Junio de 2006, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional Venta de Lotes y Nomenclatura para la Etapa 3 del Fraccionamiento residencial "Las Trojes", ubicado en Carretera Libre a Celaya Km. 7+200, Corregidora, Qro., con una superficie total de 503,516.88 m2.



# Gaceta Municipal la Pirámide

- **11.10.** Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/1639/2009 de fecha 30 de Septiembre de 2009, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, concedió la Relotificación Administrativa del fraccionamiento "Las Trojes" de este Municipio, con una superficie de 503,516.88 m2.
- **11.11.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de Noviembre de 2012, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el acuerdo relativo a la Autorización de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Las Trojes", ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro.
- **11.12.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de Agosto de 2012, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización de la Etapa 4, denominada "Pirámides III", del Fraccionamiento "Las Trojes", ubicado en el Km. 7+200 de la Carretera Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 503,516.88 m²
- **11.13.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de Julio de 2013, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de Noviembre de 2012 por el que se aprobó la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Las Trojes".
- **10.** Finalmente la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas concluye el estudio y análisis del presente asunto mediante la emisión de su Opinión Técnica en la cual se refiere lo siguiente:

### **OPINIÓN TÉCNICA.**

- **12.1.** Por lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo Habitacional Popular denominado "LAS TROJES", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 503,516.88 m².
- 12.2. En caso de ser autorizado, el promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la fianza a favor del Municipio de Corregidora por la cantidad que la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Publicas determine, equivalente al 10% del importe total de las obras de urbanización, las cuales garantizaran el mantenimiento y conservación de dichas obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de recepción y entrega del Fraccionamiento; dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Secretaría antes mencionada, de conformidad a lo establecido en el Artículo 118 del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 1º de Julio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.
- **12.3.** Ahora bien, a partir de la fecha de entrega, el H. Ayuntamiento se hará cargo de la operación de las obras y servicios del Fraccionamiento, así como de la presentación de los servicios de vigilancia y limpia, en su caso; el organismo operador de los servicios de agua potable y drenaje se hará cargo de la operación de los servicios que le correspondan; asimismo a la fecha de la entrega física del alumbrado público del Fraccionamiento se verificará su correcto funcionamiento.

# Gaceta Municipal la Pirámide



**11.** En este sentido resulta primordial transcribir en su parte conducente el contenido del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

### "Artículo 4o.

(...)

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La Ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Toda persona tiene derecho a la identidad y a ser registrado de manera inmediata a su nacimiento. El Estado garantizará el cumplimiento de estos derechos. La autoridad competente expedirá gratuitamente la primera copia certificada del acta de registro de nacimiento.

En todas las decisiones y actuaciones del Estado se velará y cumplirá con el principio del interés superior de la niñez, garantizando de manera plena sus derechos. Los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral. Este principio deberá guiar el diseño, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas públicas dirigidas a la niñez.

Los ascendientes, tutores y custodios tienen la obligación de preservar y exigir el cumplimiento de estos derechos y principios.

El Estado otorgará facilidades a los particulares para que coadyuven al cumplimiento de los derechos de la niñez.



# Gaceta Municipal la Pirámide

Toda persona tiene derecho al acceso a la cultura y al disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado en la materia, así como el ejercicio de sus derechos culturales. El Estado promoverá los medios para la difusión y desarrollo de la cultura, atendiendo a la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones con pleno respeto a la libertad creativa. La ley establecerá los mecanismos para el acceso y participación a cualquier manifestación cultural.

Toda persona tiene derecho a la cultura física y a la práctica del deporte. Corresponde al Estado su promoción, fomento y estímulo conforme a las leyes en la materia.

- 12. Por consiguiente, en el artículo 1 de la Ley de Vivienda reglamentaría al artículo 4 de la Constitución Federal, preceptúa que la vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional, donde el Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, ello, mediante programas que instrumenten y encaminen el desarrollo y promoción de actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal relativo a la vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y los municipios.
- 13. De la legislación en cita, en su artículo 2 señala que será considerada vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.
- **14.** Ahora bien, de los numerales 3 fracción III, 5 fracción VI, 9 fracciones I, IV, y VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos se desprende que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural; se considera de utilidad pública la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y prestar los servicios públicos municipales.
- Por su parte, la Ley General de Desarrollo Social en su artículo 6, identifica como derechos para el desarrollo social los relativos a la educación, la salud, la alimentación, la vivienda, el disfrute de un medio ambiente sano, el trabajo y la seguridad social, y los relativos a la no discriminación en los términos de la Constitución Federal, disposición normativa que a la letra indica:

**Artículo 6**. Son derechos para el desarrollo social la educación, la salud, la alimentación, **la vivienda, el disfrute de un medio ambiente sano**, el trabajo y la seguridad social y los relativos a la no discriminación en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**16.** En este tenor, y toda vez identificados los derechos de los sujetos del desarrollo social, es importante hacer hincapié al grupo integrante de la sociedad conformado por las personas adultas mayores, que de acuerdo al numeral 5 de la *Ley de los Derechos de las Personas* 

# Gaceta Municipal la Pirámide



Adultas Mayores, tiene por objeto garantizar a las personas adultas mayores —entre otrosel derecho a una vida con calidad, por lo cual es obligación de las Instituciones Públicas, de la comunidad, de la familia y la sociedad, garantizarles el acceso a los programas que tengan por objeto posibilitar el ejercicio de este derecho, derecho a vivir en entornos seguros dignos y decorosos, que cumplan con sus necesidades y requerimientos y en donde ejerzan libremente sus derechos

- 17. En complemento a lo señalado con antelación se tiene otro sector de la sociedad que lo es en este caso a las niñas, niños y adolescentes quienes también tienen reconocidos sus derechos a través de los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad previstos por el artículo primero constitucional, considerando como el interés superior de la niñez, primordial en la toma de decisiones que involucre a este grupo vulnerable de la sociedad.
- 18. Asimismo, en términos de los artículos 13 fracción VII, 43, 44, 46 y 116 de la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, se establece entre otros, que serán derechos de las niñas, niños y adolescentes, de manera enunciativa más no limitativa vivir en condiciones de bienestar y a un sano desarrollo integral, que los permita vivir en un medio ambiente sustentable, y en condiciones que acceda a su desarrollo, bienestar, crecimiento saludable y armonioso, tanto físico como mental, material, espiritual, ético, cultural y social, coadyuvando para alcanzar este fin, las autoridades federales, las entidades federativas, municipales y de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias.
- **19.** En tales consideraciones, y en seguimiento a lo dispuesto por los ordenamientos legales en cita, y toda vez que el Municipio de Corregidora, Qro., tiene como principal objetivo velar por la seguridad jurídica y social de los ciudadanos que habitan en el Fraccionamiento de referencia.
- **20.** Tomando en cuenta lo anterior 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 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 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:



# Gaceta Municipal la Pirámide

### ACUERDO

PRIMERO.- Este H. Ayuntamiento emite la Autorización Definitiva y la Entrega — Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Las Trojes", en sus etapas 1,2 y 3, ubicado en el Km. 7.2 de la Carretera Federal No. 45 Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 503,516.88 m² y Clave Catastral 06 01 051 65 436 024, solicitada por la Lic. Sofía López Nava Representante Legal de la empresa JOJOJO S.A. de C.V.

**SEGUNDO**.- Con fundamento en el artículo 118 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, la empresa **JOJOJO S.A. de C.V**., deberá constituirse ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que esta determine el monto de fianza a favor del Municipio de Corregidora, Qro., por la cantidad que represente el 10% del importe total de las obras de urbanización, las cuales garantizaran el mantenimiento y conservación de dichas obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de recepción y entrega del Fraccionamiento; dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Secretaría antes mencionada.

**TERCERO**.- A partir de la fecha de entrega, el Ayuntamiento se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento, así como de la presentación de los servicios de vigilancia y limpia.

**CUARTO.-** 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 Ayuntamientoa fin de que el H. Ayuntamiento resuelva lo conducente.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 152 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del fraccionador, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, así mismo deberá ser publicado como por dos ocasiones en la Gaceta Municipal.

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

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

**CUARTO.-**El presente Acuerdo deberá ser protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro a costa del promotor, en términos de lo que establece el artículo 152 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en relación con el artículo 158 del mismo ordenamiento.

# Gaceta Municipal la Pirámide



**QUINTO.-**Para efectos del transitorio anterior, se concede al promotor un plazo no mayor de **treinta días naturales** contados a partir de la autorización del presente **para dar inicio** a dicho trámite. En este mismo sentido, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **seis meses** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo

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

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 12 DE AGOSTO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





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

### **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha12 (doce) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el cual se otorga a "Valle Dorado Deinpa", S.A. de C.V., la Autorización para Venta de Unidades Privativas del Condominio "Biznaga", perteneciente a la Unidad Condominal "Condesa Cimatario", ubicado en Av. Valle de Oro, número 200, Col. Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 06 01 001 13 080 999, con superficie de terreno de 7,820.74m², mismo que se transcribe textualmente a continuación:

### "Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 12,13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160, 162, 163, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., corresponde, al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el Acuerdo por el cual se otorga a "Valle Dorado Deinpa", S.A. de C.V., la Autorización para Venta de Unidades Privativas del Condominio "Biznaga", perteneciente a la Unidad Condominal "Condesa Cimatario", ubicado en Av. Valle de Oro, número 200, Col. Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 06 01 001 13 080 999, con superficie de terreno de 7,820.74m², cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/72/2015 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.

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

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

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

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

**8.** Por su parte el artículo 213, del Código Urbano vigente establece que la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente



- **9.** En cuanto a la definición y efectos legales de lo que es una unidad condominal, ello se encuentra regulado por el artículo 215 del Ordenamiento Legal en cita, al establecer lo siguiente:
  - "Artículo 215. Por unidad condominal se entiende la agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.

La unidad condominal deberá tener acceso cuando menos, hacia una vía pública primaria y las vialidades al interior serán a vías públicas secundarias.

Las unidades condominales no cuentan con unidades privativas, pues éstas corresponden a cada uno de los condominios que la integran.

La unidad condominal podrá desarrollarse en etapas, secciones o fases, las que deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre ellas. En los condominios que la integran deberá garantizarse los servicios e infraestructura de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos".

- **10.** Que en materia de Condominios, es importante establecer lo que al efecto señalan los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro:
  - "Artículo 226. En el régimen de propiedad en condominio, el condómino gozará en forma exclusiva del derecho de propiedad que tiene sobre su unidad privativa; respecto de las áreas de uso común, tendrá la calidad de copropietario, en términos de lo previsto en este Código y en el Código Civil del Estado de Querétaro, en lo conducente".
  - "Artículo 228. Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su destino ordinario, con las limitaciones que al efectoestablezca el reglamento del condominio.
  - **Artículo 229**. Los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que en materia decondominios se establecen en este Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, el reglamentodel condominio y la escritura por la que se constituye el régimen de propiedad en condominio, aúncuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes.
  - Artículo 230. Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino, cuando éstos formen parte de la unidad privativa".
- **11.** Que el artículo **244** del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece las siguientes etapas en cuanto al proceso de autorización de un condominio, mismo que a la letra indica:
  - "Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

# Gaceta Municipal la Pirámide



- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio."
- **12.** Que lo relativo a la autorización para venta de unidades privativas de los condominios se encuentra regulada dentro del artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispositivo legal que a la letra establece lo siguiente:
  - "**Artículo 12**. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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

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

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

- **13.** Que en adición a lo establecido en el Considerando anterior, el artículo 260 del Código Urbano de Estado de Querétaro, permite a los desarrolladores obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los requisitos que dentro de dicho artículo se describen.
- **14.** Que con fecha **29 de junio de 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del Ing. Raúl Rodríguez Lara, Representante Legal de la persona moral denominadaValle Dorado Deinpa, S.A. de C.V.,para obtener la **Autorización para venta de las unidades habitacionales del Condominio "Biznaga"**.
- **15.** Por lo anterior y para atender la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/CAI/1066/2015**, de fecha 03 de julio de 2015, **solicitó** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio y análisis del presente asunto y pronunciarse sobre el particular.
- **16.** Que respecto de la petición supra citada por el promovente relativo al concepto de unidades habitacionales se entenderá como Unidades Privativas.



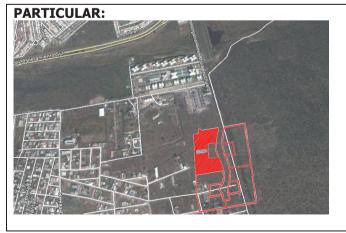
17. Que en respuesta a la petición efectuada por la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicasenvióa la Secretaría del Ayuntamiento Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/093/2015, instrumento administrativo dentro del cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

### **DATOS DEL PREDIO:**

UBICACIÓN:	Av. Valle de Oro No. 200 Col. Los Olvera, Municipio de Corregidora.
EJIDO:	Los Olvera.
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 13 080 999
SUPERFICIE M2:	7,820.74 m²

### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:**





# Gaceta Municipal la Pirámide



### **ANTECEDENTES:**

- **17.1.** Mediante escrito de fecha **29 de Junio de 2015**, el Ing. Raúl Rodríguez Lara en su carácter de Representante Legal de la empresa "VALLE DORADO DEINPA", S.A.P.I DE C.V., solicitó a la Secretaria del Ayuntamiento, la Autorización para Venta de Unidades Privativas para el Condominio denominado "Biznaga", ubicado en Av. Valle de Oro No. 200-A, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro.
- 17.2. Mediante Instrumento No. 61,037 de fecha 15 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 16 de esta Demarcación, se hizo constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I DE C.V, en el cual se incluye el nombramiento el Administrador Único y otorgamiento de poderes a nombre del Señor Raúl Rodríguez Lara, pendiente de inscripción den el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.
- 17.3. Mediante Instrumento No. 61,358 de fecha 20 de Diciembre de 2013, pasada ante la fe delLic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 16 de esta Demarcación, se hizo constar la formalización del Contrato de Compraventa "AD CORPUS" por parte del Señor Adolfo Terán Alcocer como vendedor y de la otra la persona Moral "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I de C.V. como comprador del predio rustico ubicado en los Olvera en el Rancho Cimatario con una superficie de 4-19-62 Hectáreas, Municipio de Corregidora, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el control Inmobiliario 49664 de fecha 1 de Abril de 2014.
- **17.4.** Mediante Oficio No. **VE/2008/2014** de fecha **07 de Noviembre de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **312 viviendas**, en la Fracción del predio rústico ubicado en Los Olvera en el Rancho Cimatario, Municipio de Corregidora, Qro.
- 17.5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante Oficio No. DP 070395/2014 de fecha 19 de Noviembre de 2014, informó a la empresa "VALLE DORADO DEINPA", S.A.P.I. de C.V., que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el predio localizado en Av. Valle de Oro, Municipio de Corregidora, Qro.
- **17.6.** La Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, Qro., emitió mediante Oficio No. DT/05300/2014 No. Control OCAT1214-17 de fecha 8 de Diciembre de 2014, el **Deslinde Catastral** bajo el plano certificado con Folio **DT 2014 186**, con clave catastral 06 01 001 13 080 999, el cual ampara una superficie total de 41,482.413 m².
- 17.7. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DPDU/3095/2014 expediente USM-131/2014 de fecha 18 de Diciembre de 2014, esta Secretaría emitió el Dictamen de Uso de Suelo, FACTIBLE DEFINITIVO para ubicar un DESARROLLO HABITACIONAL CONSISTENTE EN 312 VIVIENDAS en el predio identificado como Fracción del Predio Rústico del Rancho San Isidro, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 41,482.41 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 001 13 080 999.



- **17.8.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/0621/2015** de fecha **10 de Marzo de 2015** se autoriza el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio** de la Unidad Condominal denominada "CONDESA CIMATARIO", consistente en 4 CONDOMINIOS para un total de 312 viviendas, con una superficie de 41,482.413 m².
- **17.9.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/0908/2015** de fecha **1 de Abril de 2015** se autoriza el**Visto Bueno de Proyecto en Condominio** del Condominio denominado **"BIZNAGA"**, consistente en 76 viviendas, con una superficie de 7,820.74 m².
- **17.10.** Mediante Oficio **SDUOP/DDU/DACU/1022/2015**, expediente LEO-08/2015 de fecha 14 de Abril de 2015 se emitió la autorización de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Supervisión de Obras del Condominio denominado "**BIZNAGA**".
- **17.11.** Las superficies que componen al Condominio denominado **"BIZNAGA"** se desglosa de la siguiente manera:

RESUMEN DE ÁREAS DE CONDOMINIO		
CONCEPTO	SUPERFICIE	
UNIDADES PRIVATIVAS	2,383.82	
JARDINES POSTERIORES	639.40	
JARDINES INTERIORES	106.14	
TERRAZAS	134.67	
PASILLOS	312.01	
ESCALERAS	49.76	
AREAS VERDES	529.04	
VIALIDADES	1,721.90	
ESTACIONAMIENTOS	1,900.00	
SERVICIOS	44.00	
TOTAL	7,820.74	

- **17.12.** Para dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, así como en base en el Artículo 23 Fracción XVII de la Ley de Ingresos para Ejercicio Fiscal 2015, los derechos de supervisión del Condominio en comento, el promotor presenta:
  - Copia del Recibo Oficial No. G-229139 de fecha 20 de Abril de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., por la cantidad de \$33,035.53 (Treinta y Tres Mil Treinta y Cinco Pesos 53/100 M.N.), dando cumplimiento al pago por los derechos de Supervisión de las obras de urbanización del Condominio Biznaga.
- **17.13.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 156 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto al Área de Donación se acreditó mediante la Escritura Pública No. 65,860 de fecha 7 de Mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria Pública No. 16 de esta Demarcación Notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.

### Gaceta Municipal la Pirámide



- **17.14.** Se realizó la visita física al lugar, en la cual se verificó las obras de urbanización del Condominio "Biznaga", con el avance establecido en el Artículo 260, Fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, correspondiente a la Autorización de Venta de Unidades Privativas.
- **18.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que integran la Opinión Técnica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, arriba a la siguiente conclusión:

#### **RESOLUTIVO.**

- 18.1. Una vez analizado lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento La Venta de Unidades Privativas del Condominio "BIZNAGA" ubicado en Av. Valle de Oro, número 200-A, dentro de la Unidad Condominal "Condesa Cimatario" Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 7,820.74 m².
- **19.** Se señala en la Opinión Técnica que en caso de resolver procedente la solicitud, de la Venta de Unidades Privativas el promotor deberá cumplir lo señalado en el Artículo 198 Fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro, además de las siguientes condicionantes:
  - **19.1.** El promotor deberá de otorgar a favor del Municipio de Corregidora, Qro., la **fianza que garantice la ejecución**, conclusión al 100% y la buena calidad de las obras de urbanización, misma que será por un monto de \$439,302.25 (Cuatrocientos Treinta y Nueve Mil Trescientos Dos Pesos 25/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la buena calidad, correcta ejecución y conclusión del total de las obras de urbanización, así como los vicios o defectos ocultos, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados en éstas, así como de los servicios de provisión de agua potable, drenaje pluvial y alcantarillado sanitario, energía eléctrica y otros del Condominio, asimismo esta fianza tendrá una vigencia de tres años contados a partir de la autorización del Dictamen Técnico que determine que las obras de urbanización fueron realizadas con estricto apego a las especificaciones fijadas por la autoridad y podrá ser liberada mediante autorización expresa y por escrito de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
  - 19.2. Para dar cumplimiento al Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro el Promotor deberá solicitar ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Autorización de la Publicidad de la Unidad Condominal considerando las características básicas del régimen en que se encuentra y con la cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras, lo anterior de conformidad al Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente. Cabe señalar que dentro de su Publicidad "no se podrá utilizar como nombre ninguna de las diferentes clasificaciones de los desarrollos inmobiliarios" de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
  - **19.3.** Deberá incluir en la escritura del contrato de compraventa de cada unidad privativa de la Unidad Condominal, las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se identifican plenamente cada una de ellas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se



### Gaceta Municipal la Pirámide

establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.

- **19.4.** Asimismo de conformidad al Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, deberá de incluir en su solicitud de la Declaratoria en Régimen de Propiedad en Condominio a través de la Ventanilla Única de Gestión del Municipio de Corregidora, Qro., el tipo de publicidad o promoción de ventas, considerando las características básicas del régimen en que se encuentra y con la cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras.
- **19.5.** De conformidad a lo establecido en el artículo 152 del Reglamento General de Ecología del Municipio de Corregidora, Qro., deberá contemplar como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas, el cual no deberá afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del condominio, asimismo no deberá obstaculizar el acceso hacia las viviendas, por lo que en caso necesario, deberá llevar a cabo la plantación de tres árboles por vivienda dentro de la zona que contempla en el desarrollo para área verde.
- **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 observancia a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que obran en el expediente relativo, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento, por lo cual determinaron llevar a cabo la aprobación de este proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

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

#### ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 12 y 260 del Código Urbano del Estado de Querétaro este H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., otorga a "Valle Dorado Deinpa", S.A. de C.V., la Autorización para Venta de Unidades Privativas del Condominio "Biznaga", perteneciente a la Unidad Condominal "Condesa Cimatario", ubicado en Av. Valle de Oro, número 200, Col. Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., identificado con clave catastral 06 01 001 13 080 999, con superficie de terreno de 7,820.74m².

**SEGUNDO**.- La empresa **Valle Dorado Deinpa, S.A. de C.V.**, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones establecidas en el Considerando **Diecinueve** del presente Acuerdo.

### Gaceta Municipal la Pirámide



**TERCERO.**- En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 13 fracciones III y VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se autoriza e instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., para que en forma directa dé seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo, esto mediante la implementación de un expediente administrativo en el que entre otros, se verifiquen los siguientes aspectos: a) Que el promovente cubra el pago de las contribuciones, y b) Que el promotor cumpla con todas y cada una de las obligaciones y condicionantes que le fueron impuestas.

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

**CUARTO.**- 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 administrativa dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones fiscales impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

**QUINTO**.- Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, deberán formular al promotor los requerimientos que sean necesarios para el debido seguimiento y cumplimiento del presente Acuerdo.

**SEXTO.-** Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, deberán informar a la Secretaría del Ayuntamiento respecto de las acciones que vayan implementando en relación al seguimiento que se le dé a la presente Resolución.

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

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá publicar a su costa el presente Acuerdo **por dos veces** en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación, así mismo deberá publicarlo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y hecho que sea, deberá protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público e inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

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

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



## Gaceta Municipal la Pirámide

**CUARTO.-**El promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **15 días hábiles** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 12 DE AGOSTO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 12 (DOCE) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2015 (DOS MIL QUINCE).-----

------ DOY FE

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA

## Gaceta Municipal la Pirámide



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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 12 (doce) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el cual se otorga a Valle Dorado Deinpa, S.A. de C.V., la Autorización para la Venta de Unidades Privativas de la Unidad Condominal "CONDESA CIMATARIO" ubicada en Av. Valle de Oro, número 200, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 41,482.413 m2 e identificado con la clave catastral 06 01 016 02 999 999, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 12,13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160, 162, 163, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., corresponde, al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el**Acuerdo por el cual se otorga a Valle Dorado Deinpa, S.A. de C.V., la Autorización para la Venta de Unidades Privativas de la Unidad Condominal "CONDESA CIMATARIO" ubicada en Av. Valle de Oro, número. 200, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 41,482.413 m2 e identificado con la clave catastral 06 01 016 02 999 999, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/084/2015 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



## Gaceta Municipal la Pirámide

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

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

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

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

**8.** Por su parte el artículo 213, del Código Urbano vigente establece que la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

### Gaceta Municipal la Pirámide



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

"Artículo 215. Por unidad condominal se entiende la agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.

La unidad condominal deberá tener acceso cuando menos, hacia una vía pública primaria y las vialidades al interior serán a vías públicas secundarias.

Las unidades condominales no cuentan con unidades privativas, pues éstas corresponden a cada uno de los condominios que la integran.

La unidad condominal podrá desarrollarse en etapas, secciones o fases, las que deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre ellas. En los condominios que la integran deberá garantizarse los servicios e infraestructura de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos".

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

"Artículo 226. En el régimen de propiedad en condominio, el condómino gozará en forma exclusiva del derecho de propiedad que tiene sobre su unidad privativa; respecto de las áreas de uso común, tendrá la calidad de copropietario, en términos de lo previsto en este Código y en el Código Civil del Estado de Querétaro, en lo conducente".

"Artículo 228. Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su destino ordinario, con las limitaciones que al efecto establezca el reglamento del condominio.

**Artículo 229.** Los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que en materia de condominios se establecen en este Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, el reglamento del condominio y la escritura por la que se constituye el régimen de propiedad en condominio, aún cuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes.

Artículo 230. Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino, cuando éstos formen parte de la unidad privativa".

**11.** Que el artículo **244** del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece las siguientes etapas en cuanto al proceso de autorización de un condominio, mismo que a la letra indica:

"Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;





IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio."

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

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

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

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

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

- 13. Que en adición a lo establecido en el Considerando anterior, el artículo 260 del Código Urbano de Estado de Querétaro, permite a los desarrolladores obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los requisitos que dentro de dicho artículo se describen.
- **14.** Que con fecha **16 de julio de 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del Ing. Raúl Rodríguez Lara, Representante Legal de la persona moral denominada Valle Dorado Deinpa, S.A. de C.V., para obtener la **Autorización para venta de la unidad habitacional del Condominio "Condesa Cimatario"**.
- 15. Por lo anterior y para atender dicha la petición, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAC/CAI/1118/2015, de fecha 21 de julio de 2015, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la Opinión Técnica para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio y análisis del presente asunto y pronunciarse sobre el particular.
- **16.** Que respecto de la petición supra citada por el promovente relativo al concepto de unidades habitacionales se entenderá como Unidades Privativas.



17. Que en respuesta a la petición efectuada por la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas envió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SDUOP/DDU/DACU/1901/2015, mediante el cual remite la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/092/2015, instrumento administrativo dentro del cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

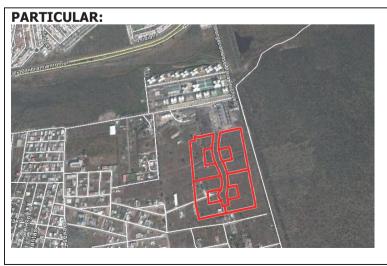
### **OPINIÓN TÉCNICA**

### **DATOS DEL PREDIO:**

UBICACIÓN:	Av. Valle de Oro No. 200 Col. Los Olvera, Municipio de Corregidora.
EJIDO:	Los Olvera.
CLAVE CATASTRAL:	06 01 016 02 999 999
SUPERFICIE M2:	41,482.413 m²

### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:**







### Gaceta Municipal la Pirámide

#### **ANTECEDENTES:**

- **17.1.** Mediante escrito de fecha **15 de Julio de 2015**, el Ing. Raúl Rodríguez Lara en su carácter de Representante Legal de la empresa "VALLE DORADO DEINPA", S.A.P.I DE C.V., solicitó a la Secretaria del Ayuntamiento, la Autorización para Venta de Unidades Privativas para la Unidad Condominal denominada "Condesa Cimatario", ubicada en Av. Valle de Oro No. 200, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro.
- 17.2. Mediante Instrumento No. 61,037 de fecha 15 de noviembre de 2013, pasada ante la fe delLic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 16 de esta Demarcación, se hizo constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I de C.V, en el que se incluye el nombramiento el Administrador Único y otorgamiento de poderes a nombre del Señor Raúl Rodríguez Lara, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.
- 17.3. Mediante Instrumento No. 61,358 de fecha 20 de Diciembre de 2013, pasada ante la fe delLic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 16 de esta Demarcación, se hizo constar la formalización del Contrato de Compraventa "AD CORPUS" por parte del Señor Adolfo Terán Alcocer como vendedor y de la otra la persona Moral "Valle Dorado DEINPA" S.A.P.I de C.V. como comprador del predio rustico ubicado en los Olvera en el Rancho Cimatario con una superficie de 4-19-62 Hectáreas, Municipio de Corregidora, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el control Inmobiliario 49664 de fecha 1 de Abril de 2014.
- **17.4.** Mediante Oficio No. **VE/2008/2014** de fecha **07 de Noviembre de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la **factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de **312 viviendas**, en la Fracción del predio rústico ubicado en Los Olvera en el Rancho Cimatario, Municipio de Corregidora, Qro.
- **17.5.** La **Comisión Federal de Electricidad**, mediante Oficio No. DP 070395/2014 de fecha**19 de Noviembre de 2014**, informó a la empresa "VALLE DORADO DEINPA", S.A.P.I. de C.V., que existe **la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica** para el predio localizado en Av. Valle de Oro, Municipio de Corregidora, Qro.
- **17.6.** La Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, Qro., emitió mediante Oficio No. DT/05300/2014 No. Control OCAT1214-17 defecha 8 de Diciembre de 2014, el **Deslinde Catastral** bajo el plano certificado con Folio **DT 2014 186**, con clave catastral 06 01 001 13 080 999, el cual ampara una superficie total de 41,482.413 m².
- 17.7. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DPDU/3095/2014, Expediente USM-131/2014 de fecha18 de Diciembre de 2014, esta Secretaría emitió el Dictamen de Uso de Suelo, FACTIBLEDEFINITIVO para ubicar un DESARROLLO HABITACIONAL CONSISTENTE EN 312 VIVIENDAS en el predio identificado como Fracción del Predio Rústico del Rancho San Isidro, Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 41,482.41 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 001 13 080 999.
- **17.8.** Mediante Oficio No. **SDUOP/DDU/DACU/0621/2015** de fecha **10 de Marzo de 2015** se autoriza el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio** de la Unidad Condominaldenominada "**CONDESA CIMATARIO**", consistente en 4 CONDOMINIOS para un total de 312 viviendas, con una superficie de 41,482.413 m².



- **17.9.** Mediante Oficio **SDUOP/DDU/DACU/1021/2015**, expediente LEO-07/2015 de fecha 14 de Abril de 2015 esta Secretaría emitió la autorización de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Supervisión de Obras de la Unidad Condominal denominada **"CONDESA CIMATARIO".**
- **17.10.** Las superficies que componen a la **Unidad Condominal** denominada **"CONDESA CIMATARIO"** se desglosa de la siguiente manera:

RESUMEN DE ÁREAS DE CONDOMINIO			
CONCEPTO		<b>SUPERFICIE</b>	
UNIDADES PRIVATIVAS		31,426.444	
COMÚN	CASETA	53.916	
	ÁREAS VERDES	4,627.904	
	PALAPAS	160.864	
	ESTACIONAMIENTOS	474.252	
	VIALIDADES Y BANQUETAS	4,739.033	
TO	41,482.413		

- **17.11.** Para dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, así como en base en el Artículo 23 Fracción XVII de la Ley de Ingresos para Ejercicio Fiscal 2015, los derechos de supervisión del Condominio en comento, el promotor presenta:
  - **a.** Copia del Recibo Oficial No. G-229136 de fecha 20 de Abril de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., por la cantidad de \$164,906.00 (Ciento sesenta y Cuatro Mil Novecientos Seis Pesos 00/100 M.N.), dando cumplimiento al pago por los derechos de Supervisión de las obras de urbanización de la Unidad Condominal.
- **17.12.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 156 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto al Área de Donación se acreditó mediante la Escritura Pública No. 65,860 de fecha 7 de Mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria Pública No. 16 de esta Demarcación Notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.
- **17.13.** Se realizó la visita física al lugar, en la cual se verificó las obras de urbanización de la Unidad Condominal "Condesa Cimatario", con el avance establecido en el Artículo 260, Fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, correspondiente a laAutorización de Venta de Unidades Privativas.
  - **18.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que integran la Opinión Técnica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, arriba a la siguiente conclusión:

#### **RESOLUTIVO.**

**18.1.-** "Por lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento otorgar la **Autorización para laVenta de Unidades Privativas de la Unidad** 



### Gaceta Municipal la Pirámide

# Condominal "CONDESA CIMATARIO" ubicada en Av. Valle de Oro, número 200, Municipio de Corregidora, Qro.

- **19.** Se señala en la Opinión Técnica que en caso de resolver procedente la solicitud, de la Venta de Unidades Privativas el promotor deberá cumplir lo señalado en el Artículo 198 Fracción II del Código Urbano del Estado de Ouerétaro, además de las siguientes condicionantes:
  - **19.1.** El promotor deberá de otorgar a favor del Municipio de Corregidora, Qro., la **fianza que garantice la ejecución**, conclusión al 100% y la buena calidad de las obras de urbanización, misma que será por un monto de \$2,192,901.35 (Dos Millones Ciento Noventa y Dos Mil Novecientos Un Pesos 35/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la buena calidad, correcta ejecución y conclusión del total de las obras de urbanización, así como los vicios o defectos ocultos, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados en éstas, así como de los servicios de provisión de agua potable, drenaje pluvial y alcantarillado sanitario, energía eléctrica y otros del Condominio, asimismo esta fianza tendrá una vigencia de tres años contados a partir de la autorización del Dictamen Técnico que determine que las obras de urbanización fueron realizadas con estricto apego a las especificaciones fijadas por la autoridad y podrá ser liberada mediante autorización expresa y por escrito de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
  - **19.2.** Deberá incluir en la escritura **del contrato de compraventa de cada unidad privativa** de la Unidad Condominal, las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se identifican plenamente cada una de ellas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.
  - 19.3. Asimismo de conformidad al Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, deberá de incluir en su solicitud de la Declaratoria en Régimen de Propiedad en Condominio a través de la Ventanilla Única de Gestión del Municipio de Corregidora, Qro., el tipo de publicidad o promoción de ventas, considerando las características básicas del régimen en que se encuentra y con la cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras.
  - 19.4. Para dar cumplimiento al Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro el Promotor deberá solicitar ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Autorización de la Publicidad de la Unidad Condominal considerando las características básicas del régimen en que se encuentra y con la cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras, lo anterior de conformidad al Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente. Cabe señalar que dentro de su Publicidad "no se podrá utilizar como nombre ninguna de las diferentes clasificaciones de los desarrollos inmobiliarios" de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

## Gaceta Municipal la Pirámide



- **19.5.** De conformidad a lo establecido en el artículo 152 del Reglamento General de Ecología del Municipio de Corregidora, Qro., deberá contemplar como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas, el cual no deberá afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del condominio, asimismo no deberá obstaculizar el acceso hacia las viviendas, por lo que en caso necesario, deberá llevar a cabo la plantación de tres árboles por vivienda dentro de la zona que contempla en el desarrollo para área verde.
- **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 observancia a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que obran en el expediente relativo, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión en cumplimiento de sus funciones procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto decidiendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento, por lo cual determinaron llevar a cabo la aprobación de este proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.

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

#### ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 12 y 260 del Código Urbano del Estado de Querétaro este H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., otorga a Valle Dorado Deinpa, S.A. de C.V., la Autorización para la Venta de Unidades Privativas de la Unidad Condominal "CONDESA CIMATARIO" ubicada en Av. Valle de Oro No. 200, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 41,482.413 m2 e identificado con la clave catastral 06 01 016 02 999 999.

**SEGUNDO**.- La empresa **Valle Dorado Deinpa, S.A. de C.V.**, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones establecidas en el Considerando **Diecinueve** del presente Acuerdo.

**TERCERO.**- En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 13 fracciones III y VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se autoriza e instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., para que en forma directa dé seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo, esto mediante la implementación de un expediente administrativo en el que entre otros, se verifiquen los siguientes aspectos: a) Que el promovente



# Gaceta Municipal la Pirámide

cubra el pago de las contribuciones, y b) Que el promotor cumpla con todas y cada una de las obligaciones y condicionantes que le fueron impuestas.

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

**CUARTO**.- 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 administrativa dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones fiscales impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

**QUINTO**.- Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Querétaro, deberán formular al promotor los requerimientos que sean necesarios para el debido seguimiento y cumplimiento del presente Acuerdo.

**SEXTO.**- Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Querétaro, deberán informar a la Secretaría del Ayuntamiento respecto de las acciones que vayan implementando en relación al seguimiento que se le dé a la presente Resolución.

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

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 189del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá publicar a su costa el presente Acuerdo **por dos veces** en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación, así mismo deberá publicarlo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y hecho que sea, deberá protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público e inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

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

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

**CUARTO.-**El promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **15 días hábiles** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

## Gaceta Municipal la Pirámide



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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 12 DE AGOSTO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

20112

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 (veinticuatro) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el cual se otorga la Autorización Provisional para Venta de Lotes para el Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II", ubicado en la Fracción 2 del predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 81,894.413 m² e identificado con clave catastral 06 01 001 18 999 997, solicitada por Comercial Oder, S.A. de C.V., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 12,13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160, 162, 163, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., corresponde, al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el Acuerdo por el cual se otorga la Autorización Provisional para Venta de Lotes para el Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II", ubicado en la Fracción 2 del predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 81,894.413 m² e identificado con clave catastral 06 01 001 18 999 997, solicitada por Comercial Oder, S.A. de C.V., cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/82/2015 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.

## 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. 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 **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.
- **8.** Que el artículo **198** del Código Urbano del Estado de Querétaro, permite a los Ayuntamientos otorgar a los desarrolladores la **autorización provisional para venta de lotes**, bajo los términos y condiciones que el propio artículo señala.
- 9. Que con fecha 17 de julio de 2015 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento solicitud del Arq. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de la persona moral denominada Comercial Oder, S.A. de C.V.,para obtener la **Autorización Provisional para Venta de Lotes** para el Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado Puerta Real II, Fracción 2 del predio Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro.
- **10.** Por lo anterior y para atender la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/CAI/1109/2015**, de fecha 17de juliode 2015, **solicitó**a la





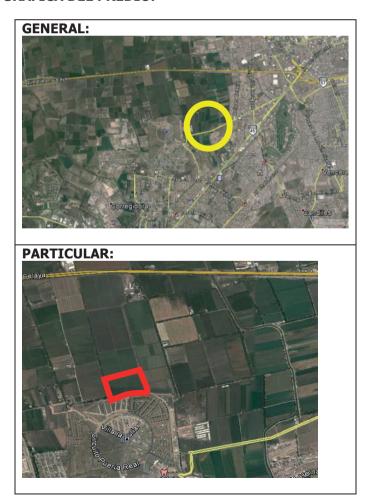
Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica**para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio y análisis del presente asunto y pronunciarse sobre el particular.

11. Que en respuesta a la petición efectuada por la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicasenvióa la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SDUOP/DDU/DACU/1901/2015, mediante el cual remite la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/082/2015, instrumento administrativo dentro del cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

#### **DATOS DEL PREDIO:**

UBICACIÓN:	Fracción 2 del Predio denominado "Vanegas"
EJIDO:	No Aplica
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 18 999 997
SUPERFICIE m <sup>2</sup> :	81,894.413 m²

### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:**



### Gaceta Municipal la Pirámide



#### **ANTECEDENTES:**

- **11.1.** Mediante escrito de fecha **17 de Julio de 2015**, el Arq. Isidro Castro Rojas, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa "Comercial Oder", S.A. de C.V., dirigido al Lic. Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del Ayuntamiento, solicita se le Autorice la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II", Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.2. Mediante Escritura Pública No. 51,293 de fecha 21 de Noviembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público No. 31, de este Distrito Judicial, comparecen por una parte los señores Lic. Juan Antonio Soto Septién e Ing. Alejandro Soto Septién y de la otra parte la Sociedad Mercantil denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., representada en este acto por su Representante Legal, Lic. Carlos Esponda Morales y formalizan el Contrato de Compraventa de la fracción 2 del Predio rústico denominado "Vanegas", perteneciente al Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 82,139.83 m2 y clave catastral 06 01 001 18 999 997; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario No. 00482373/0002 de fecha 11 de Marzo de 2014.
- 11.3. Mediante Escritura Pública No. 30,005 de fecha 26 de Octubre de 1989, pasada ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público No. 10, del Distrito de Tlalnepantla, México [sic.], se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., que formalizan los Sres. Javier Castelan Cabrera, José Abel Ortiz de Rosas Gómez, Víctor Manuel de Antuniano Sandoval, Leopoldo Bernal Dávila y Román Carlos Andrade Leven, nombrando como Administrador Único al Sr. José Abel Ortiz Rosas; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Mercantil No. 135704 de fecha 22 de Octubre de 2014.
- 11.4. Mediante Escritura Pública No. 33,214 de fecha 02 de Diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 22, de este Distrito Judicial, Comparece: el Sr. L.A.E. Carlos Esponda Morales, en s carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para el efecto de formalizar un Poder Especial con Rendición de Cuentas a favor del Sr. Arq. Isidro Castro Rojas; pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Ouerétaro.
- **11.5.** La Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante Oficio No. **DP 055637/2014** de fecha **18 de Marzo de 2014**, informó al Lic. Carlos Esponda Morales, en su calidad de Representante Legal de la empresa "Comercial Oder", S.A. de C.V., que existen las condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica requerida para la obra denominada "Condominio A y B- Fracc. Puerta Real II- Comercial Oder SA de CV" localizado en la Av. Camino a Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro [Sic.].

Asimismo presenta copia de los proyectos de la Red de Distribución Subterránea de Media y Baja Tensión y Alumbrado Público que corresponden al Fracc. Puerta Real II Condominio A y B, "Comercial Oder", S.A. de C.V., ubicado en Camino a Vanegas, Corregidora, Qro., con No. de Autorización **55637/2014**.

11.6. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DPDU/1192/2014, expediente USM-002/2014, de fecha 12 de Mayo de 2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio emitió el Dictamen de Uso de Suelo, FACTIBLE TEMPORAL para ubicar un DESARROLLO HABITACIONAL CONSISTENTE EN UN MÁXIMO DE 793 VIVIENDAS Y UN LOTE COMERCIAL, en el predio ubicado en la Fracción Segunda del predio denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 82,139.83 m² e identificado con la clave catastral 06 01 001 18 999 997.



# Gaceta Municipal la Pirámide

- **11.7.** Con fecha del **20 de Junio de 2014**, la Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, Qro., emitió el Deslinde Catastral con folio DT2014102 para el predio ubicado en Camino al Rancho Vanegas s/n, El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 001 18 999 997, del cual se desprende una **superficie de terreno de 81,894.413 m².**
- 11.8. Mediante Oficio No. SSPYTM/182/2014, de fecha 17 de Julio de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal, Corregidora, Qro., emitió el Dictamen de Factibilidad Vial condicionado, para el proyecto de una unidad condominal de dos áreas privativas ubicadas en Fracción 2 del Predio Rústico Vanegas [sic.], con Clave Catastral 06 01 001 18 999 997, Municipio de Corregidora, Qro., debiendo el desarrollador dar cumplimiento a las medidas de mitigación indicadas en dicho documento.
- **11.9.** Mediante oficio No. **VE/1269/2014**, de fecha **21 de Julio de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas (CEA) emitió la **factibilidad de los servicios** de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para la construcción de **240 viviendas**, del desarrollo denominado Perta Real II ubicado en el predio señalado como Fracción segunda del predio rústico denominado Vanegas del Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.10. Mediante Escritura Pública No. 105,722 de fecha 04 de Agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 8, de esta ciudad, Comparece: la Sociedad Mercantil denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., representada en este acto por su Administrador Único de la sociedad, el Lic. Carlos Esponda Morales, quien manifiesta viene con el fin de solicitar del suscrito notario la protocolización del acuerdo emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., Acuerdo de fecha 29 de Abril de 2014, por el que se autorizó la causahabiencia en su favor, respecto de todas y cada una de las autorizaciones, otorgadas al Lic. Juan Antonio Soto Septién, relativas a la Fracción Segunda del predio rústico conocido como "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 82,139.83 m², e identificada con la clave catastral 06 01 001 18 999 997; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario No. 00482373/0003 de fecha 19 de Agosto de 2014.
- 11.11. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DPDU/2114/2014, de fecha 29 de Agosto de 2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio autorizó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, correspondiente al Fraccionamiento que se pretende denominar "Puerta Real II", ubicado en la Fracción 2 del Predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 001 18 999 997 y superficie total de 81,894.413 m²; condicionado a contar con el reconocimiento de la continuación de la vialidad Camino a Vanegas, misma que va desde el límite del Fraccionamiento Puerta Real hasta el frente de su predio, en una longitud aproximada de 135 m, presentar la propuesta para dar cumplimiento con la transmisión a título gratuito equivalente al 10% de superficie de donación de acuerdo al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como a presentar copia del Alineamiento Autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- **11.12.** En cumplimiento a las obligaciones señaladas en el oficio No. **SDUOP/DDU/DPDU/2114/2014**, de fecha **29 de Agosto de 2014**, el promotor presenta copia de la siguiente documentación:
  - Copia del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de Marzo de 2015, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autorizó el Reconocimiento como vialidad pública para la Fracción 1 Área 3B del predio denominado Vanegas,

## Gaceta Municipal la Pirámide



- con superficie de 4,556.06 m2, asimismo autoriza su Nomenclatura y la Licencia para Ejecución de Obras para su Urbanización.
- Recibo de Pago No. G-260662 de fecha 07 de Abril de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., amparando la cantidad de \$1,910.00 (Mil novecientos diez pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Autorización de Nomenclatura.
- Recibo de Pago No. G-260663 de fecha 07 de Abril de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., amparando la cantidad de \$44,886.00 (Cuarenta y cuatro mil ochocientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por concepto de Supervisión de las Obras de Urbanización.
- **11.13.** Mediante Oficio No. **SSPM/767/2014**, de fecha **17 de Octubre de 2014**, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Corregidora, Qro., emitió el Visto Bueno al "Proyecto para el Alumbrado Público en Avenida Vanegas II", ubicada dentro del Municipio de Corregidora, Qro., debiendo el desarrollador dar cumplimiento a las observaciones realizadas en dicho documento.
- 11.14. Mediante Oficio No. 14-174-01, Expediente No. VC-004-13-D de fecha 19 de Diciembre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas (CEA), emitió a favor de la empresa "Comercial Oder", S.A de C.V. el Proyecto Autorizado y Aprobado de las Redes Generales de Agua Potable y Drenaje Sanitario para el Fraccionamiento Puerta Real II, ubicado en Ex Hacienda Rancho Vanegas, Corregidora, Qro., el cual quedó condicionado a la revisión y aprobación de las redes generales y obras primarias de agua potable, la presentación individual de los proyectos de las redes generales de alcantarillado sanitario, la presentación individual de los proyectos de las redes generales de alcantarillado pluvial, la presentación de los proyectos de manera particular de cada macrolote, entre otros.
  - Asimismo, presenta copia de los planos aprobados con Expediente No. **VC-004-13-D**, de fecha **21 de Julio de 2014**, la Comisión Estatal de Aguas (CEA) emitió el proyecto aprobado de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario para la construcción de un desarrollo habitacional que denominan Fraccionamiento "Puerta Real II", ubicado en Fracción segunda del predio rústico denominado Vanegas del Municipio de Corregidora, Oro.
- 11.15. Mediante oficio No. VE/0047/2015, de fecha 23 de Enero 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 la construcción de 240 viviendas, del desarrollo denominado Perta Real II ubicado en el predio señalado como Fracción segunda del predio rústico denominado Vanegas del Municipio de Corregidora, Qro.
- **11.16.** Mediante Oficio No. **BOO.921.04-691/15** de fecha **20 de Marzo de 2015**, la Comisión Nacional del Agua emitió la respuesta al Estudio Hidrológico de la cuenca con influencia en el predio que pretende desarrollar el fraccionamiento "Puerta Real II", en el cual le indican al desarrollador que deberá llevar a cabo la construcción de obras de regulación de los escurrimientos pluviales que se generan en el predio del fraccionamiento en estudio, así como el diseño y construcción del drenaje (línea de conducción del predio a urbanizar) a un dren pluvial a cargo de las autoridades locales, solicitando previamente la autorización correspondiente.
- **11.17.** Mediante Oficio No. **SEDESU/SSMA/150/2015** de fecha **27 de Abril de 2015**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación del desarrollo habitacional para 189 viviendas denominado "Puerta Real II", que pretende realizaren un



## Gaceta Municipal la Pirámide

predio con superficie total de 82,139.83 m2, ubicado en el Predio Rústico denominado Vanegas, Municipio de Corregidora, Qro., debiendo el desarrollador cumplir con las condicionantes en el señaladas.

- **11.18.** Mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo**, de fecha **05 de Junio de 2005**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura para el Fraccionamiento tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II", ubicado en la Fracción 2 del Predio denominado Vanegas del Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 81,894.413 m², e identificado con clave catastral 06 01 001 18 999 997, solicitado por la persona moral denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V.
- **11.19.** Para dar cumplimiento a lo señalado en el **Resolutivo Segundo**, por cuanto ve al Considerando 14 numeral 4 y 5 y del **Resolutivo Tercero** del **Acuerdo de Cabildo** de fecha **05 de Junio de 2015**, el promotor exhibe copia de la siguiente documentación:
  - Recibo de Pago No. G-241997 de fecha 16 de Junio de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., amparando la cantidad de \$107,208.01 (Ciento siete mil doscientos ocho pesos 01/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por concepto de Supervisión de las Obras de Urbanización.
  - Recibo de Pago No. G-241998 de fecha 16 de Junio de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., amparando la cantidad de \$559,631.34 (Quinientos cincuenta y nueve mil seiscientos treinta y un pesos 34/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Licencia para Fraccionar Superficie Habitacional de conformidad a lo establecido en el artículo 23 fracción VI numeral 8 de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro.
  - Recibo de Pago No. G-241996 de fecha 16 de Junio de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., amparando la cantidad de \$22,907.22 (Veintidós mil novecientos siete pesos 22/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Licencia para Fraccionar Superficie Habitacional de conformidad a lo establecido en el artículo 23 fracción VI numeral 8 de la ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Oro.
  - Recibo de Pago No. G-24199 de fecha 16 de Junio de 2015, emitido por la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., amparando la cantidad de \$4,736.00 (Cuatro mil setecientos treinta y seis pesos 00/100 M.N.) dando cumplimiento al pago por los Derechos por Autorización de Nomenclatura.
- 11.20. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1732/2015 de fecha 01 de Julio de 2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, le indico al Desarrollador que las obras de urbanización e introducción de la infraestructura cuentan con un avance del 78.75%, por lo que deberá de otorgar a favor del Municipio de Corregidora, Qro., la fianza que garantice la ejecución, conclusión al 100% y la buena calidad de las obras de urbanización, misma que será por un monto de \$1'575,330.46 (Un millón quinientos setenta y cinco mil trescientos treinta pesos 46/100 M.N.) y tendrá que mantenerse vigente por un lapso de 2 años contados a partir de la notificación del presente hasta las obras de urbanización del Fraccionamiento no sean concluidas.
- **11.21.** Para dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el oficio No. **SDUOP/DDU/DPDU/1732/2015**, de fecha **01 de Julio de 2015**, el promotor presenta la siguiente documentación:

## Gaceta Municipal la Pirámide



- Presenta copia de la Póliza de la Fianza emitida por la Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., con No. 3029-01 371-6 de fecha 13 de Junio de 2015 por un importe de \$1'575,330.46 (Un millón quinientos setenta y cinco mil trescientos treinta pesos 46/100 M.N.) para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1732/2015 de fecha 01 de Julio de 2015.
- La presente Fianza no cumple con lo establecido en el Artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente al día de hoy.
- **11.22.** Mediante Oficio No. **SEDESU/SSMA/259/2015** de fecha **14 de Julio de 2015**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental la modificación del proyecto autorizado del desarrollo habitacional denominado "Puerta Real II", ampliando el número de viviendas de 189 a un total de 195 viviendas, así como la modificación de la superficie del predio de 82,139.83 m² a 81,894.413 m², de acuerdo al plano DT2014102. Se le reitera al desarrollador dar cumplimiento cabal a lo señalado en el oficio de autorización de procedencia.
- **12.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que integran la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, dicha dependencia arriba a la siguiente conclusión:

#### OPINIÓN TÉCNICA.

- 12.4. "Por lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento la Autorización Provisional para Venta de Lotes para el Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II", ubicado en la Fracción 2 del predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 81,894.413 m².
- **13.** En caso de resolver procedente la solicitud el promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes CONDICIONANTES:
  - 1. En relación al oficio No. SDUOP/DDU/DPDU/1732/2015, de fecha 01 de Julio de 2015, el promotor queda obligado aPresentar Fianza que cumpla con lo establecido en el Artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro dentro de un plazo máximo de 30 días naturales.
  - 2. El promotor deberá presentar la siguiente documentación, en un plazo de 30 días naturales, misma que fue señalada en el Resolutivo Segundo Considerando 14 del Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Junio de 2015 para la Fracción 2 del predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro.:
    - Copia del oficio de Autorización del Alineamiento Autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del fraccionamiento en análisis.
    - Acreditar el cumplimiento de los Resolutivos Cuarto y Sexto del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de Marzo de 2015, descrito en el Considerando 11.11 del presente documento.
    - Presentar el Acuerdo de Cabildo que Autoriza complementar la superficie de 2,329.13 m2, equivalente al 2.84% del área de donación que se debe de



### Gaceta Municipal la Pirámide

otorgar de conformidad con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- De conformidad a los Artículos 156, 157, 158, 159 y demás relativos del mismo ordenamiento, el desarrollador deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Corregidora, Qro., a través de Escritura Pública las áreas de Donación correspondientes al Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II".
- Llevar a cabo la Protocolización e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de todas las escrituras mencionadas pendientes de inscripción.
- 3. El Promotor deberá cumplir en un plazo de 30 días naturales a lo señalado en los Artículos 186 Fracción II, 187 y 190 Fracciones I, II y III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 4. De conformidad a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, en su artículo 15 deberá cubrir el pago respecto del **Impuesto por Superficie Vendible** la siguiente cantidad, en un plazo no mayor a 15 días siguientes a su autorización:

**Impuesto por Superficie Vendible Habitacional** 62,181.26 m<sup>2</sup> x \$10.00 \$ 621,812.60

Total \$ 621,812.60

(Seiscientos veintiún mil ochocientos doce pesos 60/100 M.N.)

**Impuesto por Superficie Vendible Comercial/Servicios** 1,636.23 m<sup>2</sup> x \$9.00 \$ 14,726.07

Total \$ 14,726.07

(Catorce mil setecientos veintiséis pesos 07/100 M.N.)

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

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Este H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver el presente asunto., por lo tanto y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro, otorga la **Autorización Provisional para Venta de Lotes para el Fraccionamiento de tipo habitacional medio denominado "Puerta Real II", ubicado en la Fracción 2 del predio rústico denominado "Vanegas", Municipio de Corregidora, Qro.,** 

## Gaceta Municipal la Pirámide



con una superficie de 81,894.413 m², identificado con clave catastral 06 01 001 18 999 997, solicitada por Comercial Oder, S.A. de C.V.

**SEGUNDO**.- La empresa **Comercial Oder, S.A. de C.V.**, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones establecidas en el Considerando **Trece** del presente Acuerdo.

**TERCERO**.- En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 13 fracciones III y VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se autoriza e instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., para que en forma directa dé seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo, esto mediante la implementación de un expediente administrativo en el que entre otros, se verifiquen los siguientes aspectos: a) Que el promovente cubra el pago de las contribuciones, y b) Que el promotor cumpla con todas y cada una de las obligaciones y condicionantes que le fueron impuestas.

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

**CUARTO**.- 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 administrativa dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones fiscales impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

**QUINTO**.- Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, deberán formular al promotor los requerimientos que sean necesarios para el debido seguimiento y cumplimiento del presente Acuerdo.

**SEXTO.**- Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, deberán informar a la Secretaría del Ayuntamiento respecto de las acciones que vayan implementando en relación al seguimiento que se le dé a la presente Resolución.

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

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá publicar a su costa el presente Acuerdo **por dos veces** en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación, así mismo deberá publicarlo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y hecho que sea, deberá protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público e inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Ouerétaro.

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



# Gaceta Municipal la Pirámide

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 hábiles**.

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

**CUARTO.-**El promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

QUINTO.-Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y Dirección de Catastro, del Gobierno del Estado de Querétaro, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio y al promotor o a su autorizado..."

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 24 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE.
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO,
PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR
OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA,
REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ
ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS,
REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE
SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA
LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 24 (VEINTICUATRO) DÍAS DEL
MES DE JULIO DE 2015 (DOS MIL QUINCE)
DOY FE

**ATENTAMENTE** "ACCIÓN DE TODOS"

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

## Gaceta Municipal la Pirámide



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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 (treinta) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), para el predio ubicado en el Lote 7, Manzana 1, etapa 1, Coroneo s/n, del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 28,285.79 m2, solicitado por la empresa Desarrolladora Nacional 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 a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), para el predio ubicado en el Lote 7, Manzana 1, etapa 1, Coroneo s/n, del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 28,285.79 m2, solicitado por la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V., cuyo expediente administrativo se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/074/2015, y

#### CONSIDERANDO

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

## Gaceta Municipal la Pirámide



estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

**9.** En este sentido es importante señalar, que el Código Urbano del Estado de Querétaro establece la competencia que tienen los municipios dentro de ésta materia y de manera particular otorga a las áreas encargadas del desarrollo urbano, funciones específicas que en el caso del Municipio de Corregidora, competen justamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en este sentido se transcribe en su parte conducente el artículo 13 de dicho ordenamiento:

"Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

(...)

- III. Supervisar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios se apeguen a las especificaciones autorizadas;
- VII. Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano que los desarrolladores cubran los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la ley de hacienda de los municipios del estado de Querétaro;"
- **10.** Que con fecha **02 de julio del 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el **Lic. Orlando Vega Avendaño**, Representante Legal de la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V., a través del cual solicita el cambio de cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), para el predio ubicado en el Lote 7, Manzana 1, etapa 1, Coroneo s/n, del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 28,285.79 m<sup>2</sup>
- 11. Para dar seguimiento a la petición del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/CAI/1079/2015, de fecha 07de juliode 2015, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la Opinión Técnica para que la Comisión de Desarrollo Urbano pudiera llevar a cabo el estudio del presente asunto y pronunciarse al respecto.
- **12.** En respuesta a lo anterior el**Ing. Omar Soria Arredondo**, Encargado del Despacho de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** de este Municipio emitió el oficio número **SDUOP/DPDU/087/2015**, mediante el cual remite a la Secretaría del Ayuntamiento, dentro delcual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

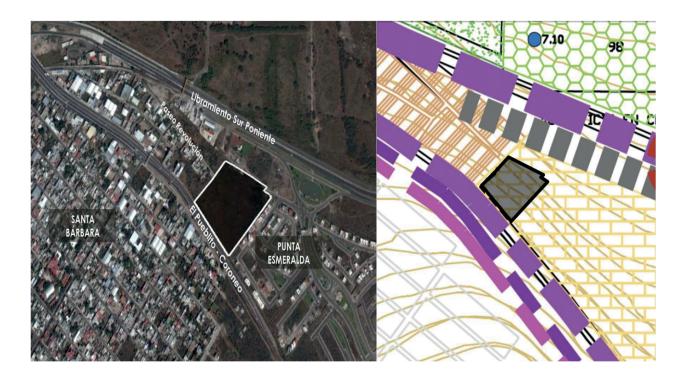
### **OPINIÓN TÉCNICA:**

**12.1.** El Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), para el predio ubicado en el Lote 7, Manzana 1, etapa 1, Coroneo s/n, del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 28,285.79 m² para desarrollar un conjunto habitacional vertical en condominio distribuido en 11 torres con 32 departamentos en cada una.

### Localización del Predio

**12.2.** El predio se localiza en la zona sur de la delimitación administrativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Los Olvera, dentro del fraccionamiento Punta Esmeralda, y colinda al NORTE Y ORIENTE con lotes de dicho fraccionamiento, al SUR con la Carretera Estatal No. 413 El Pueblito – Coroneo, y al PONIENTE con propiedad vecina.





#### **Uso de Suelo Actual**

12.3. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Los Olvera, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 23 de Septiembre del 2003 y publicado en la Gaceta Municipal No.10 de fecha 30 de septiembre del 2003, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No.75 del 30 de Septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 28 de octubre del 2011, bajo el folio real de los Planes de Desarrollo 00000042/0001, el predio en estudio se ubica en zona Habitacional con densidad de población de hasta 100 hab/ha (H3). Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de enero de 2010, se autorizó el Proyecto de Relotificación del fraccionamiento Punta Esmeralda, donde el Lote 7 de la Manzana 1 con una superficie de 28,285.79m², encontrándose destinado a Equipamiento (E).

### **ANTECEDENTES**

- **12.4.** En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, se observa que mediante escritura pública número 28,852 de fecha 23 de marzo de 2010, ante la fe del Lic. Salvador Thomas Landeros, Notario Público adscrito a la Notaría no. 19 de la ciudad de Querétaro, Qro., se protocoliza la donación que realiza Metqro S.A. de C.V., representada en el acto por su apoderado legal el señor Marco Antonio Reyner Portes Gil, a favor del Municipio de Corregidora, respecto de un predio identificado como Lote 7 de la Manzana 1, fraccionamiento Punta Esmeralda, con una superficie de 28,285.79 m2 e identificado con la clave catastral 060100103128012. Lo anterior, por concepto de la Primera Etapa.
- **12.5.** En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio se observa que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 26 de febrero de 2014, el C. Rodolfo Fernández Argüelles manifiesta su deseo

## Gaceta Municipal la Pirámide



de adquirir el predio referido como Lote 7 Manzana 1 del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 28,285.79 m2 e identificado con la clave catastral 060100103128012.

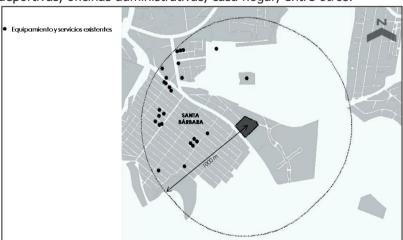
- **12.6.** En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio se observa que mediante oficio número SAY/DAC/193/2014, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio con fecha 01 de abril de 2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica respecto a la solicitud realizada por el C. Rodolfo Fernández Argüelles, quien manifiesta su deseo de adquirir el predio antes referido.
- **12.7.** En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio se observa que mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/0939/2014 de fecha 7 de abril de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora emite la opinión técnica DDU/DPDU/OT/030/2014 dejando a consideración de la Secretaría de la Administración Municipal para que analice y determine sobre la factibilidad de que el C. Rodolfo Fernández Argüelles adquiera el predio referido como Lote 7, Manzana 1 del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro.
- **12.8.** En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio se observa que mediante oficio SAY/DAC/0517/2014 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio el 26 de mayo de 2014, la Secretaría del Ayuntamiento remite la petición de la Comisión de Desarrollo Urbano respecto a la emisión de opinión técnica para el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de hasta 350 hab/ha (H3.5) para el predio ubicado en Lote 7, Manzana 1 del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Oro.
- **12.9.** En los expedientes que obra en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio se observa que mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/1566/2014 de fecha 18 de junio de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora emite la opinión técnica DDU/DPDU/OT/063/2014, determinando como FACTIBLE el cambio de uso de suelo para el predio de referencia a Habitacional con densidad de hasta 200 hab/ha (H2), en virtud de conservar el equilibrio en cuanto a densidad poblacional en la zona.
- **12.10.** En la documentación anexa a la solicitud de referencia, se observa que mediante Escritura Pública No. 65,789 de fecha 28 de abril de 2015, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría No. 16 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza el Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 15 de abril de 2015, en donde se designa al C. Orlando Vega Avendaño como delegado especial de la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V. En los antecedentes de dicha escritura se asienta que mediante Escritura Pública No. 25,824 de fecha 14 de febrero de 2012, ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana Notario No. 11 de la ciudad de Querétaro, se constituye la sociedad denominada Desarrolladora Nacional S.A. de C.V.
- **12.11.** En la documentación anexa a la solicitud de referencia, se observa que mediante expediente 15-001006 con fecha de 16 de junio de 2015, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública No. 16 de Querétaro, Qro., se hace constar que la Escritura Pública No. 66,026 de fecha 25 de mayo de 2015, mediante la cual se celebra el contrato de compraventa entre el Municipio de Corregidora, como parte vendedora y la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V., como parte compradora, del predio ubicado en el Lote 7, Manzana 1, Etapa 1, del Fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro.



- **12.12.** En la documentación anexa a la solicitud de referencia, se observa que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 2 de julio de 2015, el Lic. Orlando Vega Avendaño, Representante Legal de la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V., solicita cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de hasta 600 hab/ha para el predio ubicado en Lote 7, Manzana 1 del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., para realizar un conjunto habitacional vertical en condominio distribuido en 11 torres con 32 departamentos en cada una.
- **12.13.** Mediante Oficio SAY/DAC/CAI/1079/2015 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio el 8 de julio de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica respecto al cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha, para el predio ubicado en Lote 7, Manzana 1 del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro.

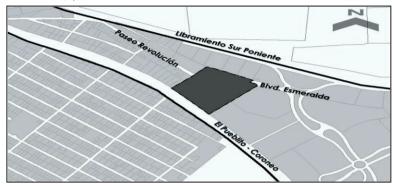
#### **ARGUMENTOS**

- 12.14. 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".
- **12.15.** Por tal motivo y con la finalidad de dictaminar respecto a lo solicitado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo de la petición del **Lic. Orlando Vega Avendaño:** 
  - a) **Compatibilidad de uso:** La zona que circunda al predio es predominantemente habitacional con densidades que van entre los 50 y 100 hab/ha (H05 y H1). Del mismo modo, en un radio aproximado de 1000 m, principalmente hacia el poniente, en la zona de la colonia Santa Bárbara, se observan distintos edificios de equipamiento y servicios tales como escuelas, hospitales, unidades deportivas, oficinas administrativas, casa hogar, entre otros.



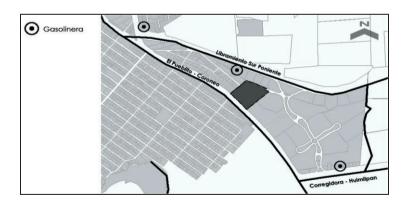


b) Accesibilidad: El predio cuenta con acceso a través de su colindancia sur, por la Carretera Estatal No. 413 El Pueblito – Coroneo, así como por la calle Paseo Revolución al poniente y Boulevard Esmeralda, perteneciente al Fraccionamiento Punta Esmeralda, por el nororiente.



c) Riesgos: El predio no presenta susceptibilidad a riesgos de origen natural referentes a inundación y erosión del suelo, fallas geológicas, derrumbes, entre otros. Asimismo, no existen riesgos antropogénicos y/o restricciones originados por líneas de alta tensión y derivados petroleros, industrias de actividad riesgosa, plantas de tratamiento de aguas residuales, entre otros. Sin embargo, cabe mencionar la cercanía de una gasolinera, aproximadamente a 100 m de la colindancia poniente del predio.

Del mismo modo, es importante destacar que el predio cuenta con una pendiente promedio de aproximadamente 15% en sentido noriente-surponiente, la cual se deberá considerar en el proyecto pretendido a fin de no afectar a la zona colindante y a los futuros habitantes.



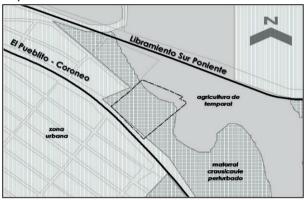
d) Medio Ambiente: De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), el predio pertenece a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 2 "Zona Urbana El Pueblito", misma que se clasificó dentro de la política de "Desarrollo Urbano". Dicha política está dirigida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



### Gaceta Municipal la Pirámide

marcado por los instrumentos vigentes como los planes y programas de desarrollo urbano del municipio y el estado.

Del mismo modo, de acuerdo con dicho instrumento, el estado de la vegetación presente en el predio en su mayoría corresponde a *matorral crasicaule perturbado*. En este sentido, es importante verificar a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable si existen dentro del predio especies vegetales cuyo valor ecológico deba protegerse y conservarse.



**13.** 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**

- **13.1.** Se deja a consideración del H. Cabildo la autorización del cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad hasta 600 hab/ha (H6), lo anterior exclusivamente para 352 viviendas, debido a que dicha cantidad es la derivada de la densidad solicitada, tomando en cuenta la media estatal de 5 habitantes por vivienda.
- **13.2.** Del mismo modo, en caso de que el H. Ayuntamiento considere viable el cambio de uso de suelo del predio de referencia, el propietario deberá cumplir con los REQUISITOS Y CONDICIONANTES que se establecen en el presente, indispensables para cumplir con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la normatividad vigente, así como lo dispuesto en el presente documento y las restricciones que en su momento le sean aplicadas, con el fin de cumplir con lo establecido en el artículo 2 de la Ley de Vivienda:

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

- **14.** Las siguientes condicionantes **deberán cumplirse de manera previa a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo y cualquier otro trámite** correspondiente a la autorización de cualquier desarrollo inmobiliario que se pretenda establecer en predios multicitados:
  - 1. Condicionantes Generales



- **a).** 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*.
- b). Previo a obtener el visto bueno del proyecto del desarrollo inmobiliario, se deberá obtener la prefactibilidad de servicios tanto de agua potable como de energía eléctrica por parte de la Comisión Estatal de Aguas y Comisión Federal de Electricidad, respectivamente, con la finalidad de establecer las acciones que debe implementar el solicitante con el objetivo de no provocar desabasto en la zona.
- c). Los proyectos 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.

### 2. Intensidad y Uso del suelo

Una vez que se definan los proyectos arquitectónicos a establecer en cada uno de los predios objeto del cambio de uso de suelo, éstos deberán acatar lo siguiente:

- **a).** Considerar Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), así como en frentes y lotes mínimos establecidos por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano que correspondan.
- b). El proyecto deberá cumplir con un área de absorción equivalente al 10% de la superficie total del predio. Dicha área, deberá estar completamente libre de cualquier construcción, pavimento, adoquinado o volados que impidan la reabsorción adecuada del agua al subsuelo.
- c). 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.
- **d).** El área de donación deberá estar concentrada, y de manera primordial, esta deberá ubicarse en una zona de acceso público, a fin de dotar de los equipamientos carentes en la zona.

#### 3. Infraestructura, servicios y vialidad

- **a).** Previo a cualquier trámite de autorización, se deberá presentar el Resolutivo del Estudio de Impacto Vial, avalado por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal, asimismo y para el predio ubicado en Lote 7, Manzana 1 Etapa 1, Carretera a Coroneo S/N.
- **b).** Respecto a la vialidad de acceso, y tomando en cuenta las condiciones de ubicación y forma del desarrollo inmobiliario, ésta deberá ser aprobada



### Gaceta Municipal la Pirámide

por la Dirección de Desarrollo Urbano, una vez que se encuentre definido los proyectos a desarrollar.

- c). Se deberá contar con un sistema para la separación de las aguas pluviales, así como la separación de aguas grises y negras en las unidades de vivienda para su almacenamiento, tratamiento y reutilización en el riego de áreas verdes, lo anterior en virtud de lo dispuesto en el artículo 113 del Código Urbano del Estado de Querétaro:
  - "Los desarrolladores... garantizarán la existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas..."
- d). No se permitirá el desalojo de las aguas pluviales a la vía pública a través de mecanismos por gravedad. En respecto, se deberá presentar un proyecto de infraestructura de alcantarillado y equipamiento necesario para la conducción de las aguas hasta la red municipal, avalado por la Comisión Estatal de Aguas.
- **e).** Las áreas verdes deberán entregarse completamente acondicionadas con senderos, juegos infantiles, mobiliario urbano, alumbrado, etc., y equipadas con un sistema de riego por aspersión.
- **f).** Se deberá cumplir con 1 cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo para el uso exclusivo de éstas.
- g). De igual forma, y adicionalmente al punto anterior, se deberá considerar un cajón de estacionamiento para visitas por cada 3 viviendas, siendo que éstos no deberán formar parte de la dosificación de cajones de estacionamiento para el uso de establecimientos comerciales, mismos que le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.
- **h).** Por otro lado, las edificaciones comerciales podrán ubicarse únicamente al frente del predio en colindancia con la vialidad Carretera a Coroneo.
- i). Las banquetas no podrán ser interrumpidas para el acceso vehicular, por lo que habrá de definirse claramente el acceso y la salida.
- j). Los estacionamientos que se establezcan al frente del predio en forma de batería deberán contar como mínimo con un fondo de 6.00m. Asimismo, se deberá considerar una restricción de amortiguamiento con la Carretera adicional de 2.00, independiente a los cajones de estacionamiento, en el caso del predio ubicado en Carretera a Coroneo.

#### 4. <u>Imagen Urbana y Medio Ambiente</u>

a). Se deberán utilizar materiales permeables como adocreto, adopasto, entre otros, para el recubrimiento de la vialidad interior, 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.

# Gaceta Municipal la Pirámide



- **b).** Las áreas verdes, principalmente aquellas que tengan únicamente una función ornamental, deberán utilizar en al menos 50% de su superficie cubresuelos de nulo o bajo consumo de agua para su mantenimiento.
- c). Se deberá realizar la plantación de 1 árbol por cada 2 viviendas, 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 exterior y especialmente con el flujo y la seguridad de las personas. En caso de que se pretenda el sembrado de árboles en banquetas, se deberá cuidar no sembrar árboles de gran envergadura debajo de los cableados eléctricos, ni aquellos de raíz muy extensiva, evitando la fractura de las banquetas.
- d). Se deberá considerar que las luminarias para el alumbrado público de las áreas exteriores, fachadas y vialidades deberán contar con tecnología LED, de acuerdo a las especificaciones técnicas que, en su momento, deberá indicarle la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- **15.** De conformidad con la *Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el ejercicio fiscal 2015,* se contempla un derecho por autorización de cambio de uso de suelo de la siguiente manera:

1.	Predio:	Lote 7, Manzana 1, etapa 1, Coroneo s fraccionamiento Punta Esmeralda		
	Superficie (m²):	28,285.79	.79	
	Uso o densidad autorizada (hab/ha):	600		
1.1	Por los 100 primeros metros cuadrados			
	HABITACIONAL DE 400 hab/ha EN ADELANTE		\$ 8,336.00	
1.2	Por los metros cuadrados restantes			
	(\$125.00 x (No. de m2 excede único			
	(\$125.00 X 28185.79 m <sup>2</sup> )/			
	(HABITACIONAL DE 400 hab/ha EN	ADELANTE) = 10	\$ 352,322.38	
	TOTAL A PAGAR POR CAMBIO DE U	SO DE SUELO (suma 1.1 y	\$ 360,658.38	
	TRESCIENTOS SESENTA MIL SEISC M.N.	CIENTOS CINCUENTA Y O	"	

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

**16.** 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.



### Gaceta Municipal la Pirámide

**17.** 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 en 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 a Habitacional con densidad de población de 600 hab/ha (H6), para el predio ubicado en el Lote 7, Manzana 1, etapa 1, Coroneo s/n, del fraccionamiento Punta Esmeralda, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 28,285. 79 m2, solicitado por la empresa Desarrolladora Nacional S.A. de C.V.

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

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

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

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

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

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

### Gaceta Municipal la Pirámide



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

#### TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 30 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE-----

\_\_\_\_\_\_

------ DOY FE

ATENTAMENTE "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 (treinta) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se emite la Autorización Definitiva y Entrega — Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo habitacional denominado "Pueblito Colonial II", ubicado en Parcela 76 Z-3 P1/1 y Fracción de la Parcela 73 Z-3 P1/1, Ejido Los Ángeles y Clave Catastral 06 01 016 01 077 999, Municipio de Corregidora, Qro., solicitada por la empresa denominada "Loma Real de Querétaro", 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, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; 5, 15, 18 y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro, corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo por el que se emite la Autorización Definitiva y Entrega — Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo habitacional denominado "Pueblito Colonial II", ubicado en Parcela 76 Z-3 P1/1 y Fracción de la Parcela 73 Z-3 P1/1, Ejido Los Ángeles y Clave Catastral 06 01 016 01 077 999, Municipio de Corregidora, Qro., solicitada por la empresa denominada "Loma Real de Querétaro", S.A. de C.V., cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/090/2015, y

#### CONSIDERANDO

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

### Gaceta Municipal la Pirámide



- 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, 32y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- **3.** Que mediante escrito de fecha **21 de julio de 2015**, signado por el Lic. Luis Manuel Vital Montes, representante legal de la persona moral denominada "Loma Real de Querétaro", S.A. de C.V., solicita a este H. Ayuntamiento la entrega-recepción del Fraccionamiento Pueblito Colonial II, ubicado en este Municipio.
- **4.** Para el análisis del presente asunto, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAC/CAI/1131/2015**, de fecha **27 de julio de 2014**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** correspondiente.
- 5. En respuesta a lo anterior el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante oficio número SDUOP/DDU/DACU/1949/2015, de fecha 27 de julio de 2015emitió la Opinión Técnica, en la que entre otros se contemplan los siguientes aspectos:

#### **ANTECEDENTES:**

- **5.1** Mediante Oficio No. DDU 0060/2008 de fecha 16 de Enero de 2008, Expediente USM-001/008, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo para los predios identificados como la Parcela 76 Z-3 P1/1 con una superficie de 50,671.46 m² y fracción de la Parcela 73 Z-3 P1/1, con una superficie de 11,034.870 m², del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., resultando así una superficie total de 61,686.28 m², en el que pretende ubicar un Fraccionamiento que consiste en 361 viviendas.
- **5.2** Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/146/2008 de fecha 07 de Febrero de 2008, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro. otorgó el Visto Bueno de Proyecto de Lotificación para la segunda etapa del Fraccionamiento Habitacional tipo popular denominado "Pueblito Colonial Etapa II" ubicado en las Parcelas 76 Z-3 P1/1 con una superficie de 50,671.46 m² y fracción de la Parcela 73 Z-3 P1/1 con una superficie de 11,034.87 m², del Ejido Los Ángeles, de este Municipio, resultando una superficie total de 61,706.29 m², en el que pretende ubicar un fraccionamiento habitacional de 351 viviendas.
- **5.3** MedianteSesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de Septiembre de 2008, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Pueblito Colonial Etapa 2", ubicado en las Parcelas 76 Z-3 P1/1 y Fracción de la Parcela 73 Z-3 P1/1, del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 61,706.29 m².
- **5.4** Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/1470/2008 de fecha 15 de Octubre de 2008, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora emitió el Visto Bueno de proyecto de lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Pueblito Colonial II" [sic.], ubicado en las Parcelas 76 Z-3 P1/1 con una superficie de 50,671.416 m² y fracción de la Parcela73 Z-3 P1/1 con una superficie de 11,034.870 m², del Ejido Los Ángeles de este Municipio,



### Gaceta Municipal la Pirámide

resultando una superficie total de 61,706.29 m², en el que pretende ubicar 351 viviendas unifamiliares.

- **5.5** Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 21 de Mayo de 2009, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Pueblito Colonial Etapa II" ubicado en las Parcelas 76 Z-3 P1/1 y Fracción de la Parcela 73 Z-3 P1/1, del Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie total de 61,706.29 m².
- 5.6 Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de Marzo de 2013, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Incremento de Densidad de Habitacional con densidad de 300 Hab/Ha (H3) a Habitacional con densidad de 308 Hab/Ha (H3.08) respecto de la Parcela 76 Z-3 P1/1 con una superficie de 50,671.416 m², y una fracción de la Parcela 43 Z-3 P1/1 con una superficie de 11,034.870 m², pertenecientes al Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., y que en conjunto conforman una superficie total de 61,706.29 m².
- **5.7** Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DPDU/2508/2015 de fecha 03 de Septiembre de 2013, Expediente USM-001/008, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Municipio de Corregidora, Qro., emitió la Ampliación del Dictamen de Uso de Suelo para un Desarrollo Inmobiliario Habitacional para un máximo de 378 viviendas, para el predio Parcela 76 Z-3 P1/1, Ejido Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., clave catastral 06 01 016 01 077 999.
- **5.8** Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/3171/2013 de fecha 06 de Noviembre de 2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Municipio de Corregidora, Qro., emitió la Modificación de Visto Bueno de proyecto de Relotificación, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Pueblito Colonial II" ubicado en la Parcela 76 Z-3 P1/1 con una superficie de 50,671.416 m² y en la Parcela 73 Z-3 P1/1 con una superficie de 11,034.870 m² pertenecientes al Ejido Los Ángeles de este Municipio, con una superficie total de 61,706.29 m², debido al incremento de la superficie vendible y disminución de la superficie de donación.
- **5.9** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de Diciembre de 2013, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Relotificación de la Manzana II del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Pueblito Colonial Etapa II", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie total de 61,706.29 m².
- **6.** Finalmente la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas concluye el estudio y análisis del presente asunto mediante la emisión de su Opinión Técnica en la cual se refiere lo siguiente:

#### OPINIÓN TÉCNICA.

**6.1** Después de realizar la Supervisión de Obra del fraccionamiento en estudio por parte del personal técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio; se **PONE A CONSIDERACIÓN** del H. Ayuntamiento, a través del Cabildo, Órgano Colegiado del Municipio de Corregidora, Oro., otorgar la

# Gaceta Municipal la Pirámide



Autorización Definitiva y Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización al Fraccionamiento "Pueblito Colonial II".

- 6.2 En caso de ser autorizado, el promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la fianza a favor del Municipio de Corregidora por la cantidad de \$2'004,054.50 (DOS MILLONES CUATRO MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS 50/100 M.N.), equivalente al 10% del importe total de las obras de urbanización, las cuales garantizaran el mantenimiento y conservación de dichas obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de recepción y entrega del Fraccionamiento; dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Secretaría antes mencionada, de conformidad a lo establecido en el Artículo 118 del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 1º de Julio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.
- **6.3** Asimismo, en fecha 01 de Abril de 2014 la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Pueblito Colonial-II A.C., manifestaron su disposición para que se lleve a cabo la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento en estudio.
- 7. Que el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las solicitudes de autorización de desarrollos, que se encuentren en trámite al entrar en vigor dicho ordenamiento, deberán ajustarse a las disposiciones del "Código Urbano para el Estado de Querétaro", publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", el 6 de agosto de 1992, por lo tanto el presente asunto se rige conforme a las disposiciones de dicho Código.
- **8.** 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, la Comisión de Desarrollo Urbano, elabora y somete a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 151 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se **emite la Autorización Definitiva** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Popular denominado "PUEBLITO COLONIAL" II, ubicado en este Municipio de Corregidora, Qro., mismo que cuenta con una superficie de 61,706.29 m2, solicitada por la empresa "Loma Real de Querétaro", S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** En virtud de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se **Autoriza la Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Popular denominado "PUEBLITO COLONIAL" II, cuya ubicación y superficie han quedado precisadas.



# Gaceta Municipal la Pirámide

**TERCERO.-** A partir de la fecha de entrega, el Ayuntamiento se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento, así como de la presentación de los servicios de vigilancia y limpia.

**CUARTO.**- 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.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 152 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del fraccionador, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, así mismo deberá ser publicado como por dos ocasiones en la Gaceta Municipal.

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

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

**CUARTO.-**El presente Acuerdo deberá ser protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro a costa del promotor, en términos de lo que establece el artículo 152 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en relación con el artículo 158 del mismo ordenamiento.

**QUINTO.-**Para efectos del transitorio anterior, se concede al promotor un plazo no mayor de **treinta días naturales** contados a partir de la autorización del presente **para dar inicio** a dicho trámite. En este mismo sentido, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **seis meses** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo

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

# Gaceta Municipal la Pirámide



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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 30 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### CERTIFICO

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 (treinta) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado el equivalente al Valor Comercial del Área de Donación correspondiente al 10% del Condominio "Valparaíso", ubicado en Calle Joaquín Herrera, número 39, Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso D), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; Artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015; 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 queautoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado el equivalente al Valor Comercial del Área de Donación correspondiente al 10% del Condominio "Valparaíso", ubicado en Calle Joaquín Herrera, número 39, Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Oro., solicitado por el C. Mario Vega González, Apoderado Legal de los C.C. Ángel Pérez Tamayo y María Soledad Pérez Tamayo y/o Ma. Soledad Pérez Tamayo, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente DAC/CAI/012/2014, 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 estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

# Gaceta Municipal la Pirámide



- 3. Que el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a los Municipios la facultad de regular lo relativo al Desarrollo Urbano y en correlación a este concepto, habrá que atender a la descripción que realiza la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 2 fracción VIII, la cual refiere que por Desarrollo Urbano se entiende 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 este Municipio 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**, de conformidad con los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- 6. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 55 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
- 7. Que con fecha 31 de mayo de 2012, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el Código Urbano del Estado de Querétaro, cuyo Artículo Sexto Transitorio dispone que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, razón y motivo por el cual al presente asunto le son aplicables precisamente las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro, ya que los trámites y procedimientos del condominio en comento comenzaron bajo la vigencia del mismo.
- **8.** Que el día 13 de febrero de 2014, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del C. Mario Vega González, apoderado Legal de los C.C. Ángel Pérez Tamayo y María Soledad Pérez Tamayo y/o Ma. Soledad Pérez Tamayo, este último representante de la Sucesión a Bienes de Julián Pérez Bonilla, para cumplir con el 10% de Área de Donación del Condominio Valparaíso, mediante pago en efectivo.
- **9.** Que el C. Mario Vega González, acredita su **personalidad** mediante la Escritura Pública número 55,145 de fecha 31 de agosto de 2010, pasada ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, en ese entonces Notario Adscrito a la Notaría Pública número 5 de la Demarcación Notarial de Querétaro ,en la cual comparece la Sucesión Intestamentaria a bienes de Julián Pérez Bonilla, representada por el C. Ángel Pérez Tamayo, quien comparece con la C. María Soledad Pérez



### Gaceta Municipal la Pirámide

Tamayo o Ma. Soledad Pérez Tamayo, en su carácter de Herederos de dicha Sucesión, para otorgar Poder Especial con el Carácter de Irrevocable a favor del Ing. Armando Pérez López y el C.P. Mario Vega González, respecto de la Parcela 59 Z-1 P 2/4, del Ejido el Retablo, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 0-67-24.22 Has.

- **10.** Que el C. Mario Vega González, acredita la **propiedad** del inmueble mediante el Título de Propiedad número 00000000133, de fecha 28 de octubre de 1996, expedido en ese entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, en el que ampara la propiedad de la Parcela 71 Z-1 P 2/4, del Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 0-59-61.87 Has., inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el Folio Real número 43745/1, de fecha 20 de diciembre de 1996, identificado con clave catastral 060100102557999.
- **11.** Para el estudio del presente asunto, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/0497/2014**, de fecha 20 de mayo de 2014, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** correspondiente.
- 12. En respuesta a lo anterior la Arq. Russet Cantó Carmona, Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de ese entonces, mediante oficio número SDUOP/DDU/DACU/1439/2014, de fecha 5 de junio de 2014, manifiesta que no tiene inconveniente en que se autorice lo solicitado siempre y cuando el monto a cubrir sea determinado a través de UN AVALÚO COMERCIAL practicado por un Perito Valuador con Registro en el Estado de Querétaro e informa que después de haber realizado el análisis de la petición y una búsqueda en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verificó lo siguiente:
  - "...1.- La Unidad Condominal denominada "Valparaíso" fue autorizada mediante oficio No. SDUOP/DDU/DACU/2312/2012, de fecha 16 de julio de 2012, siendo integrado por 20 áreas Privativas y un Condominio Comercial.
  - 2.- Posteriormente mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/2999/2012, de fecha 13 de septiembre de 2012, obtuvo de ésta Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, misma que señala la siguiente condicionante:
    - o "Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 109, 178 fracción V y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto al Área de Donación, queda condicionada a que previo y/o simultáneamente a la protocolización de la presente Declaratoria para Régimen de Propiedad en Condominio de cumplimiento a la transmisión del área de donación correspondiente a favor del Municipio de Corregidora, Qro."
  - 3.- La superficie en que se desarrolla el multicitado condominio es de 5,961.87 m2, por lo que la superficie equivalente al 10% por concepto de Donación a favor de este Municipio es de 596.19 m2. ...."
- **13.** En términos del artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, **conjunto habitacional** es el grupo de viviendas o departamentos, destinados a su venta o para darse en arrendamiento, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, **cualquiera que sea el régimen de propiedad** y dotado de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamiento y otras.

# Gaceta Municipal la Pirámide



**14.** Que en concatenación a lo establecido con antelación el artículo 159 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro, señala:

"ARTICULO 159.- Las solicitudes de autorización mencionarán:

I.- Las áreas...

II.- Las áreas donadas al Gobierno o Municipio, que serán en el caso de conjuntos habitacionales, de diez por ciento del total de la superficie del terreno; el solicitante previa autorización del Municipio, cubrirá en efectivo y de contado el equivalente del *valor comercial* del referido porcentaje.

III.- ..."

- **15.** En este mismo sentido el **Artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos** del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, también prevé que dicha obligación puede cumplirse mediante pago en efectivo, siempre y cuando sea autorizado por el H. Ayuntamiento, numeral que a la letra indica:
  - "Artículo Noveno. Para el caso de desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, obligados a transmitir, podrá realizarse el pago en efectivo siempre y cuando sea autorizado por el H. Ayuntamiento y se destine para inversión pública."
- **16.** Que en base a lo dispuesto por los artículos 51 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y 70 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Corregidora, Qro., y con el objeto de **determinar la cantidad líquida** que debe pagar el promovente con motivo de su obligación, se deberá instruir a la Secretaría de Administración para que realice el Avalúo comercial correspondiente a la superficie de área de donación que por concepto de equipamiento urbano estaría obligado el promotor a transmitir en favor del Municipio de Corregidora, Qro., considerando dicha superficie como urbanizada.
- **17.** Asimismo se deberá instruir a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de Tesorería y Finanzas para que brinden la información y/o recursos que la Secretaría de Administración requiera para la elaboración del avalúo correspondiente.
- **18.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.**- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 159 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro y en el artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos del



### Gaceta Municipal la Pirámide

Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, se **autoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado** el equivalente al **valor comercial** respecto de una superficie de **596.19** m2, que corresponde al Área de Donación del Conjunto Habitacional denominado **Condominio "Valparaíso", ubicado en Calle Joaquín Herrera, Número 39, del Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro.,** solicitado por el C. **Mario Vega González**, Apoderado Legal de los C.C. Ángel Pérez Tamayo y María Soledad Pérez Tamayo y/o Ma. Soledad Pérez Tamayo.

**SEGUNDO.**- Para efectos de lo anterior se instruye a la Secretaría de Administración para que gestione la elaboración de un Avalúo **Comercial** para la determinación del pago correspondiente al 10% del Área de Donación sobre un superficie urbanizada de **596.19 m2**, relativa al **Condominio Valparaíso**, y para tal fin la Dependencia aquí mencionada así como la Secretaría de tesorería y Finanzas deberán destinar los recursos y las partidas presupuestales que correspondan.

**TERCERO**.- El costo que se genere por la elaboración del Avalúo deberá ser resarcido a este Municipio por parte del promotor, por lo cual se le otorga un plazo de 15 días hábiles para realizar dicho pago una vez que se le notifique el resultado del mismo.

**CUARTO.**- Se instruye a laSecretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio para que a petición de la Secretaría de Administración brinde cuanta información y/o documentación necesite para la elaboración del Avalúo ordenado el cual deberá ser realizado por perito con cedula profesional, con Registro ante el Gobierno del Estado de Querétaro.

**QUINTO.**- Una vez obtenido el Avalúo, la Secretaría de Administración deberá remitirlo a la Secretaría del Ayuntamiento para que ésta última informe al promovente el monto a pagar, lo cual deberá realizar dentro de un plazo ya ordenado y en los términos que indique la Secretaría de Tesorería y Finanzas, debiendo asimismo el promovente remitir copia del pago ante las Secretarías del Ayuntamiento y de Desarrollo urbano y Obras Públicas dentro de un plazo de 5 días hábiles.

**SEXTO.**- Conforme al Artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, los recursos que se obtengan con motivo del pago autorizado mediante el presente, serán destinados a inversión pública- Centros de Desarrollo Humano y/o ruta del peregrino.

**SÉPTIMO.**- Se instruye se agregue en el presupuesto autorizado para tales obras y se de vista al COPLADEM.

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

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

#### TRANSITORIOS

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

### Gaceta Municipal la Pirámide



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

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

**CUARTO.-**La presente autorización deberá ser protocolizada a costa del promotor ante Notario Público, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**QUINTO.-**Para efectos del transitorio anterior, se concede al promotor un plazo no mayor de **treinta días hábiles** contados a partir de la autorización del presente **para dar inicio a dicho trámite**. En este mismo sentido, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **seis meses** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

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

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 30 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

------ DOY FE

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 (treinta) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado el equivalente al Valor Comercial del área de Donación correspondiente al 10% DEL Condominio "Viña del Mar", ubicado en Calle Joaquín Herrera, Número 15, del Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso D), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; Artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015; 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 queautoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado el equivalente al Valor Comercial del área de Donación correspondiente al 10% DEL Condominio "Viña del Mar", ubicado en Calle Joaquín Herrera, Número 15, del Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Oro., solicitado por el C. Mario Vega González, Apoderado Legal del C. José Ángel Pérez Betancourt y/o José Ángel Pérez Betancurt, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente DAC/CAI/048/2014, 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 estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

# Gaceta Municipal la Pirámide



- 3. Que el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a los Municipios la facultad de regular lo relativo al Desarrollo Urbano y en correlación a este concepto, habrá que atender a la descripción que realiza la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 2 fracción VIII, la cual refiere que por Desarrollo Urbano se entiende 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 este Municipio 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**, de conformidad con los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- 6. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 55 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
- 7. Que con fecha 31 de mayo de 2012, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el Código Urbano del Estado de Querétaro, cuyoArtículo Sexto Transitorio dispone que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, razón y motivo por el cual al presente asunto le son aplicables precisamente las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro, ya que los trámites y procedimientos del condominio en comento comenzaron bajo la vigencia del mismo.
- **8.** Que el día 2 de mayo de 2014, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento **solicitud** del C. Mario Vega González, Apoderado Legal del C. José Ángel Pérez Betancourt, para cumplir con el pago del 10% del Área de Donación del Condominio Viña del Mar, mediante pago en efectivo.
- **9.** Que el C. Mario Vega González, Apoderado Legal del C. José Ángel Pérez Betancourt, acredita su **personalidad** mediante la copia del Primer Testimonio de la Escritura Pública número 54,664 de fecha 2 de julio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 5 de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la cual el C. José Ángel Pérez Betancourt y/o José Ángel Pérez Betancurt, asociado de su esposa la C. María Teresa Bárcenas Pantoja, otorgan Poder Especial con Carácter de Irrevocable a favor del Ing.



### Gaceta Municipal la Pirámide

- Armando Pérez López y el C.P. Mario Vega González, respecto de la Parcela 59 Z-1 P 2/4, del Ejido el Retablo, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 0-67-24.22 Has.
- 10. Que el C. Mario Vega González, acredita la propiedad del inmueble mediante el Título de Propiedad número 00000000129, de fecha 28 de octubre de 1996, expedido por el Lic. Eduardo Morales Tress, en ese entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, a favor del C. José Ángel Pérez Betancourt, el cual ampara la propiedad de la Parcela 59 Z-1 P 2/4, del Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 0-67-24.22 Has., inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el Folio Real número 43728/1, del 18 de diciembre de 1996, el cual se identifica con la clave catastral 060100102556999.
- **11.** Para el estudio del presente asunto, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/0452/2014**, de fecha 5 de mayo de 2014, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** correspondiente.
- 12. En respuesta a lo anterior la Arq. Russet Cantó Carmona, Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante oficio número SDUOP/DDU/DACU/1193/2014, de fecha 12 de mayo de 2014, manifiesta que no tiene inconveniente en que se autorice lo solicitado e informa que después de haber realizado el análisis de la petición y una búsqueda en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verificó lo siguiente:
  - "...1.- El Condominio de tipo Habitacional denominado "Viña del Mar" fue autorizado mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/2313/2012, de fecha 16 de julio de 2012, siendo integrado por 18 áreas para vivienda.
  - 2.- Posteriormente mediante oficio SDUOP/DDU/DACU/3000/2012, de fecha 13 de septiembre de 2012, obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, misma que señala la siguiente condicionante:
    - "Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 109, 178 fracción V y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto al Área de Donación, queda condicionada a que previo y/o simultáneamente a la protocolización de la presente Declaratoria para Régimen de Propiedad en Condominio de cumplimiento a la transmisión del área de donación correspondiente a favor del Municipio de Corregidora, Qro."
  - 3.- La superficie en que se desarrolla el multicitado condominio es de 4,561.10 m2, por lo que la superficie equivalente al 10% por concepto de Donación a favor de este Municipio es de 456.11 m2. ..."
- **13.** En términos del artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, **conjunto habitacional** es el grupo de **viviendas o departamentos**, destinados a su **venta** o para darse en arrendamiento, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, **cualquiera que sea el régimen de propiedad** y dotado de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamiento y otras.
- **14.** Que en concatenación a lo establecido con antelación el artículo 159 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro, señala:

# Gaceta Municipal la Pirámide



"ARTICULO 159.- Las solicitudes de autorización mencionarán:

I.- Las áreas...

II.- Las áreas donadas al Gobierno o Municipio, que serán en el caso de conjuntos habitacionales, de diez por ciento del total de la superficie del terreno; el solicitante previa autorización del Municipio, cubrirá en efectivo y de contado el equivalente del <u>valor comercial</u> del referido porcentaje.

III.- ..."

- **15.** En este mismo sentido el **Artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos** del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, también prevé que dicha obligación puede cumplirse mediante pago en efectivo, siempre y cuando sea autorizado por el H. Ayuntamiento, numeral que a la letra indica:
  - "Artículo Noveno. Para el caso de desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, obligados a transmitir, podrá realizarse el pago en efectivo siempre y cuando sea autorizado por el H. Ayuntamiento y se destine para inversión pública."
- 16. Que en base a lo dispuesto por los artículos 51 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y 70 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Corregidora, Qro., y con el objeto de determinar la cantidad líquida que debe pagar el promovente con motivo de su obligación, se deberá instruir a la Secretaría de Administración para que realice el Avalúo comercial correspondiente a la superficie de área de donación que por concepto de equipamiento urbano estaría obligado el promotor a transmitir en favor del Municipio de Corregidora, Qro., considerando dicha superficie como urbanizada.
- **17.** Asimismo se deberá instruir a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de Tesorería y Finanzas para que brinden la información y/o recursos que la Secretaría de Administración requiera para la elaboración del avalúo correspondiente.
- **18.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, 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 159 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro y en el artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, se **autoriza recibir mediante pago en efectivo y de contado** el equivalente al **valor comercial** respecto de una superficie de 456.11 m2, que corresponde al Área de Donación del Conjunto Habitacional denominado



### Gaceta Municipal la Pirámide

Condominio "Viña del Mar", ubicado en Calle Joaquín Herrera, Número 15, del Ejido El Retablo, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por el C. Mario Vega González, Apoderado Legal del C. José Ángel Pérez Betancourt y/o José Ángel Pérez Betancurt.

**SEGUNDO.**- Para efectos de lo anterior se instruye a la Secretaría de Administración para que gestione la elaboración de un Avalúo **Comercial** para la determinación del pago correspondiente al 10% del Área de Donación sobre un superficie urbanizada de **456.11 m2**, relativa al **Condominio Viña del Mar,** y para tal fin la Dependencia aquí mencionada así como la Secretaría de tesorería y Finanzas deberán destinar los recursos y las partidas presupuestales que correspondan.

**TERCERO**.- El costo que se genere por la elaboración del Avalúo deberá ser resarcido a este Municipio por parte del promotor, por lo cual se le otorga un plazo de 15 días hábiles para realizar dicho pago una vez que se le notifique el resultado del mismo.

**CUARTO.**- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio para que a petición de la Secretaría de Administración brinde cuanta información y/o documentación necesite para la elaboración del Avalúo ordenado el cual deberá ser realizado por perito con cedula profesional, con Registro ante el Gobierno del Estado de Querétaro.

**QUINTO.**- Una vez obtenido el Avalúo ,la Secretaría de Administración deberá remitirlo a la Secretaría del Ayuntamiento para que ésta última informe al promovente el monto a pagar, lo cual deberá realizar dentro de un plazo ya ordenado y en los términos que indique la Secretaría de Tesorería y Finanzas, debiendo asimismo el promovente remitir copia del pago ante las Secretarías del Ayuntamiento y de Desarrollo urbano y Obras Públicas dentro de un plazo de 5 días hábiles.

**SEXTO.**- Conforme al Artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, los recursos que se obtengan con motivo del pago autorizado mediante el presente, serán destinados a inversión pública- Centros de Desarrollo Humano y/o ruta del peregrino.

**SÉPTIMO**.- Se instruye se agregue en el presupuesto autorizado para tales obras y se de vista al COPLADEM.

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

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

#### TRANSITORIOS

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

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

### Gaceta Municipal la Pirámide



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

**CUARTO.-**La presente autorización deberá ser protocolizada a costa del promotor ante Notario Público, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**QUINTO.-**Para efectos del transitorio anterior, se concede al promotor un plazo no mayor de **treinta días hábiles** contados a partir de la autorización del presente **para dar inicio a dicho trámite**. En este mismo sentido, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **seis meses** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 30 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE	CERTIFICACIÓN, PA	ARA LOS EFECTOS LE	GALES A QUE HAYA
LUGAR, EN EL PUEBLITO,			
JULIO DE 2015 (DOS MIL	• ,		
	DOY FE		

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



### Gaceta Municipal la Pirámide

El que suscribe **Lic. 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 30 (treinta) de octubre de 2014 (dos mil catorce), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Temporal con frente a Corredor Urbano a Comercial y de Servicios para la Industria para el predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 1 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 678.19 m², solicitado por el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe, 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 a este H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de** *Protección Agrícola de Temporal con frente a Corredor Urbano* a *Comercial y de Servicios para la Industria* para el predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 1 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 678.19 m², solicitado por el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe, cuyo expediente administrativo se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/086/2014, y

#### CONSIDERANDO

- 1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. De igual forma se establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al **Desarrollo Urbano**.
- 2. Que 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, de conformidad con los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99,

# Gaceta Municipal la Pirámide



109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

3. Que el día 18 de julio de 2014, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud del C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe, para obtener el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 2 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 678.19 m², PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA BODEGA.

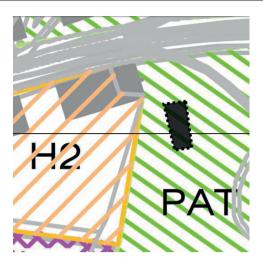
Cabe señalar que este uso de suelo ya había sido aprobado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha **24 de febrero de 2012**, no obstante, nunca adquirió vigencia en virtud de que no se realizaron los pagos correspondientes ni se llevó a cabo su publicación dentro de la Gaceta Municipal, por ello, el promotor presenta nuevamente su solicitud.

- 4. Que el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro confiere a los Ayuntamientos la facultad para modificar los usos de suelo de los predios o de las edificaciones, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico el cual deberá fundarse y motivarse en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, por lo cual, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/0728/2014, de fecha 22 de julio de 2014, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Opinión Técnica correspondiente.
- 5. En respuesta a lo anterior la Arq. Russet Cantó Carmona, Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través del oficio SDUOP/DDU/DPDU/1925/2014, de fecha 18 de agosto 2014, emitió la Opinión Técnica DDU/DPDU/OT/081/2014, dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos:
  - **5.1.** El Predio se localiza en la zona SURPONIENTE del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito, colindando al NORTE con la calle denominada Circuito Chihuahua y posteriormente con la Carretera Libre a Celaya, al SUR con la calle Nuevo León, mientras que al ORIENTE con calle sin nombre y al PONIENTE con propiedad privada.





### Gaceta Municipal la Pirámide



#### **Uso de Suelo Actual**

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

#### **ANTECEDENTES**

- **5.3.** Mediante Título de Propiedad no. 000000057861, con fecha **13 de abril de 2010**, se acredita la propiedad del solar urbano identificado como lote no. 1, de la manzana 26 de la zona 2, del Poblado Los Ángeles, con una superficie de 678.19 m², a favor del C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe.
- **5.4.** Mediante escrito recibido en la Secretaría de Ayuntamiento, con fecha 19 de mayo de 2011, el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe, solicita cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios para la Industria, para el establecimiento de bodegas, respecto del inmueble ubicado en el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 26 de la zona 2 del poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.
- **5.5.** Por medio del oficio SAY/DAC/1206/2011, con fecha **24 de mayo de 2011**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica respecto a la solicitud presentada por el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe, acerca del predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 2 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Oro.
- 5.6. Mediante oficio SDUOP/DDU/1913/2011, con fecha 8 de junio de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, solicita la opinión del Delegado, acompañada de la opinión de cinco vecinos colindantes, tomando en cuenta que el predio colinda con una zona habitacional, impactaría de manera inmediata su contexto, según lo establecido en el artículo 253 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

# Gaceta Municipal la Pirámide



- **5.7.** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha **28 de junio de 2011**, el C. Jonathan Itzama Iturbe Iturbe, presenta la opinión de la Delegada de Los Ángeles, así como de cinco vecinos colindantes, en el cual se indica que no existe inconveniente por su parte para el establecimiento de bodegas en el predio en cuestión.
- 5.8. Mediante oficio SAY/DAC/1562/2011, con fecha 30 de junio de 2011, la Secretaría del Ayuntamiento remite la opinión VIABLE de la Delegada de Los Ángeles, acompañada de la firma de cinco vecinos colindantes, respecto a la solicitud presentada por el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe, acerca del predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 2 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.
- **5.9.** Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/2558/2011, con fecha del 1 de agosto de 2011, esta Dependencia emite opinión técnica no. DDU/DPDU/OT/080/2011 determinando FACTIBLE el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en el lote 2, manzana 26 de la zona 2 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., de Protección Agrícola de Temporal (PAT) a Comercial y de Servicios para la Industria (CSI).
- **5.10.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de febrero de 2012 se aprueba el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Temporal (PAT) con frente a Corredor Urbano (CUR) a Comercial y de Servicios para la Industria (CSI), para el predio ubicado en el lote 1, manzana 26 de la zona 2, del poblado de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.
- **5.11.** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha del 10 de julio de 2014, el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe solicita la condonación de los recargos que se hayan generado con motivo de no haber cubierto el pago de derechos correspondiente por concepto del cambio de uso de suelo referido.
- **5.12.** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha del 17 de julio de 2014, el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe solicita el cambio de uso de suelo del inmueble identificado como lote 1 de la manzana 26 de la zona 2 del poblado de los Ángeles, en el Municipio de Corregidora, Qro.
- **5.13.** Mediante oficio SAY/DAC/0730/2014, con fecha del 22 de julio de 2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica a cerca del status que guarda el cambio de uso de suelo para el predio en comento, así como el cumplimiento de obligaciones derivadas del Acuerdo de Cabildo citado. Del mismo modo, solicita opinar acerca de la conveniencia o no de proceder a la revocación del Acuerdo de Cabildo por incumplimiento de las obligaciones que en él se hayan establecido y en su caso, establecer requisitos, montos y obligaciones que el promovente tendría que cumplir para poder continuar con el trámite inherente a dicho Acuerdo.

#### **ARGUMENTOS**

**5.14.** 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".



# Gaceta Municipal la Pirámide

- **5.15.** 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 de la petición del C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe.
- **5.16.** Compatibilidad con el Plan Parcial de Desarrollo: El predio se localiza en una zona donde se observan predominantemente giros comerciales, bodegas y predios baldíos. De acuerdo a la Tabla de Normatividad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito, el giro de bodegas se encuentra como prohibido.
- **5.17. Accesibilidad y Ubicación**: El acceso principal al predio es a través de su colindancia norte, por la vialidad denominada Circuito Chihuahua, la cual se encuentra pavimentada con asfalto en regulares condiciones de conservación, sin guarniciones ni banquetas y con una sección aproximada de 16.00 m. Dicha vialidad es paralela a la Carretera Libre a Celaya, y en la zona donde se ubica el predio, hay una diferencia de nivel de aproximadamente 3.00 m entre la Carretera y la vialidad de acceso el predio, separándose a través de un talud. Del mismo modo, se cuenta con un acceso por la colindancia sur del predio, a través de la calle Nuevo León, misma que cuenta con una sección aproximada de 10.00 m, en terracería, con banqueta y sin guarnición en la zona donde se encuentra el predio.
- **5.18. Riesgos**: Del mismo modo, con base en el Atlas de Riesgo del Municipio de Corregidora, el predio no presenta riesgos naturales tales como inundaciones o fallas geológicas, ni existen riesgos antropogénicos y/o restricciones originadas por líneas de alta tensión y derivados petroleros, industrias de actividad riesgosa, plantas de tratamiento de aguas residuales, entre otros. Sin embargo, se considera que, en su momento, será indispensable obtener un Dictamen de Grado de Riesgo por parte de la Dirección de Protección Civil del municipio de Corregidora, así como contar con los sistemas de seguridad que requiera.
- **5.19. Medio Ambiente**: De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), la parcela pertenece a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 5 "Zona Urbana Los Ángeles", misma que se clasificó dentro de la política de "Desarrollo Urbano". Dicha política está dirigida para los centros de población, los cuales son las áreas con usos urbanos, industriales o comerciales actuales y su proyección de crecimiento a futuro marcado por los instrumentos vigentes como los planes y programas de desarrollo urbano del municipio y el estado.
- **6.** Con base en el contenido y análisis referido dentro del Considerando anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitió la siguiente:

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

6.1. Una vez analizados los antecedentes presentados y en virtud de que el Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de febrero de 2012 antes referido no fue publicado en la Gaceta Municipal, toda vez que no fue cubierto el pago de derechos correspondiente y derivado de la nueva solicitud del C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe respecto al cambio de uso de suelo para el predio en estudio, se procedió a realizar un análisis y actualización de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/079/2011, considerando como técnicamente FACTIBLE el cambio de uso de suelo de

### Gaceta Municipal la Pirámide



Protección Agrícola de Temporal con frente a Corredor Urbano a Comercial y de Servicios para la Industria para el predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 1 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 678.19 m², tomando en cuenta que el establecimiento de bodegas, como parte del equipamiento urbano, fortalecerá el desarrollo económico en la zona.

- **7.** En caso de que el H. Ayuntamiento lo considere viable, **el promovente deberá dar cumplimiento a las condicionantes** que a continuación se enumeran, una vez que el cambio de uso de suelo sea aprobado:
  - **7.1.** Se deberá presentar **Proyecto Vial** avalado tanto por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, para la incorporación y desincorporación de vehículos al predio.
  - **7.2.** Se deberá presentar el **Dictamen de Inexistencia de Riesgos**, las medidas de Mitigación de Riesgos, avalados por el Visto Bueno de Dirección de Protección Civil Municipal.
  - **7.3.** Se deberá presentar la **Constancia de Alineamiento** del predio, expedida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, para acotar posibles afectaciones o restricciones en el predio.
  - **7.4.** Obtener las **autorizaciones municipales y estatales** que apliquen para el giro solicitado.
- **8.** De conformidad con la *Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora para el ejercicio fiscal 2014,* se contempla el pago de un **derecho** por la autorización del cambio de uso de suelo de la siguiente manera:
  - Por los 100 primeros metros cuadrados
     COMERCIO Y SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA= 100 VSMGZ X 63.77 \$6,377.00
  - 2. Por los metros cuadrados restantes (1.875 VSMGZ X 578.19 m²) / factor único (COMERCIO Y SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA=40) 1,728.34

# TOTAL A PAGAR CAMBIO DE USO DE SUELO (suma 1 y 2) \$8,105.34 (OCHO MIL CIENTO CINCO PESOS 34/100 M.N.)

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

- **9.** 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.
- **10.** 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



### Gaceta Municipal la Pirámide

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.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro se autoriza el cambio de uso de suelo de Protección Agrícola de Temporal con frente a Corredor Urbano a Comercial y de Servicios para la Industria para el predio ubicado en el lote 1 Manzana 26 de la Zona 1 del Poblado Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 678.19 m², solicitado por el C. Jonathan Itzamma Iturbe Iturbe.

**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—, la parte solicitante deberá cumplir con todas y cada una de las **obligaciones y/o condiciones** impuestas en el **Considerando Séptimo** de esta resolución.

**TERCERO**.- De conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2014, el interesado deberá cubrir el **pago de los derechos** descritos en el **Considerando Octavo de manera anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal** por lo que deberá proporcionar copia del recibo de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que dicha Dependencia pueda autorizar la publicación del Acuerdo en la Gaceta Municipal y solicitar lo propio ante el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga".

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

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

**SEXTO.**- 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 a la Secretaría del Ayuntamiento sobre dicho cumplimiento.

**SÉPTIMO**.- Por lo que corresponde al Acuerdo de Cabildo que ha sido mencionado dentro del Considerando Tercero de la presente Resolución, este H. Ayuntamiento no le reconoce validez jurídica alguna y por lo tanto ningún efecto jurídico habrá de producir dado el incumplimiento a las obligaciones del mismo, en este sentido, el promotor no podrá reclamar beneficio o derecho alguno en su favor.

### Gaceta Municipal la Pirámide



#### TRANSITORIOS

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

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

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

**CUARTO.-** La presente autorización deberá ser protocolizada a costa del promotor ante Notario Público, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**QUINTO.-** Para efectos del transitorio anterior, se concede al promotor un plazo no mayor de **treinta días naturales** contados a partir de la autorización del presente **para dar inicio a dicho trámite**. En este mismo sentido, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **seis meses** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

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

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 30 DE OCTUBRE DE 2014. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO: LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; JOSÉ PORFIRIO CAMPOS MENDOZA, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE. ----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 30 (TREINTA) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2014 (DOS MIL CATORCE).

------ DOY FE

ATENTAMENTE "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA





### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 (veinticuatro) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 350 hab/ha (H3.5) para el predio ubicado en calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 40,286.428 m2, y clave catastral 060100115091999, solicitado por Inmobiliaria Vistas del Campestre, S.A. de C.V., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde al H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., conocer y resolver el Acuerdo que autoriza el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 350 hab/ha (H3.5) para el predio ubicado en calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 40,286.428 m2, y clave catastral 060100115091999, solicitado por Inmobiliaria Vistas del Campestre, S.A. de C.V., cuyo expediente administrativo se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/068/2015, y

#### CONSIDERANDO

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

# Gaceta Municipal la Pirámide



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

- **4.** Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6º que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por la Federación, las entidades federativas y los **municipios**, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 5. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Municipio de Corregidora, Qro., es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el 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.** De manera específica y como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, mismos que se transcriben a continuación:
  - **Artículo 16.** Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones:
  - III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;
  - **Artículo 326**. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO



### Gaceta Municipal la Pirámide

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.** En este sentido es importante señalar, que el Código Urbano del Estado de Querétaro establece la competencia que tienen los municipios dentro de ésta materia y de manera particular otorga a las áreas encargadas del desarrollo urbano, funciones específicas que en el caso del Municipio de Corregidora, competen justamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en este sentido se transcribe en su parte conducente el artículo 13 de dicho ordenamiento:

"Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

(...)

**III.** Supervisar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios se apeguen a las especificaciones autorizadas;

**VII.** Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano que los desarrolladores cubran los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la ley de hacienda de los municipios del estado de Querétaro;"

- 10. Con fecha 24 de junio de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento de esta Municipalidad recibió escrito signado por el Ing. Jorge A. Morales-Heyser Zavala, en calidad de Representante Legal de la empresa Inmobiliaria Vistas del Campestre, S.A. de C.V.,solicitandoel incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional de densidad de población de hasta 350 hab/ha (H3.5) para el predio para el predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P 1/2 del Ejido Los Olvera, con clave catastral 060100115091999 con superficie de 40,286.428 m2.
- **11.** Con la finalidad de atender la pretensión señalada en el considerando anterior, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAC/CAI/896/2015 de fecha 26 de junio de 2015, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Opinión Técnica correspondiente al el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional de densidad de población de hasta 350 hab/ha (H3.5) para el predio para el predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P 1/2 del Ejido Los Olvera, con clave catastral 060100115091999 con superficie de 40,286.428 m2, para el predio objeto del presente estudio.
- 12. Acto seguido, en fecha 10 de julio de 2015, fue ingresada en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica identificada con No. DDU/DPDU/OT/077/2015 de fecha 3 de julio del presente año, signado por el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas dentro de la cual se contienen los siguientes aspectos y consideraciones:

#### **OPINIÓN TÉCNICA**

El Ing. Jorge A. Morales-Heyser Zavala, representante legal de la empresa Inmobiliaria Vistas del Campestre S.A. de C.V. solicita la actualización de la opinión técnica referente al incremento de densidad habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado para el predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P 1/2 del Ejido Los Olvera, con clave catastral 060100115091999 con superficie de 40,286.428 m², con motivo del cambio de propietario de dicho predio.

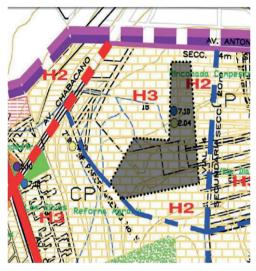
# Gaceta Municipal la Pirámide



#### Localización del Predio

**12.1**El predio se localiza en la zona norte de la delimitación administrativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Los Olvera y colinda al NORTE con la calle Antonio Ancona y/o Acona y el límite administrativo con el Municipio de Querétaro, al SUR con el fraccionamiento Valle Diamante, al ORIENTE con el fraccionamiento Rinconada Campestre, al PONIENTE con Claustros del Campestre y al SURPONIENTE con la Avenida Diamante.





#### **Uso de Suelo Actual**

12.2De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Los Olvera, instrumento jurídico técnico aprobado en Sesión de Cabildo del 23 de Septiembre del 2003 y publicado en la Gaceta Municipal No.10 de fecha 30 de septiembre del 2003, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No.75 del 30 de Septiembre de 2009 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 28 de octubre del 2011, bajo el folio real de los Planes de Desarrollo 0000042/0001, el predio en estudio se ubica en zona Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3).

#### **Antecedentes**

- 12.3 En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, se observa que mediante oficio SEDESU 2178/2005, de fecha 14 de diciembre de 2005, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora emite el Dictamen de Uso de Suelo para el resto de la superficie de la Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera, correspondiendo a 39,333.25 m², para llevar a cabo una unidad condominal que consiste en dos condominios (condominio uno con 100 viviendas y condominio dos con 86 viviendas) para un total de 186 viviendas, indicando que "la autorización del proyecto de lotificación queda sujeta a la incorporación y realización de la estructura vial...debiendo participar en las obras de urbanización que le sean requeridas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio."
- **12.4** En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio se observa que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha **26 de septiembre de 2006** se autoriza la recepción del pago de área de donación de conjunto habitacional en régimen de condominio denominado Pastizales ubicado en una fracción de la **Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera**, con superficie de **39,333.25 m²**en el que se pretenden desarrollar 186 viviendas. En dicho acuerdo se determina que el 10% del área de donación del condominio será de **3,994.28 m²**, que será transmitida a favor del Municipio de Corregidora de la siguiente



### Gaceta Municipal la Pirámide

manera: la superficie de 2,903.65 m² que resulta de la afectación por concepto de drenaje sanitario de la colonia denominada Rinconada Campestre, misma que será reconocida como vialidad y deberá ser completamente definida en la poligonal de la superficie y la superficie de 1,090.63 m² que será destinada como área de donación de conformidad con los planos autorizados.

- **12.5** En los expedientes que obran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio se observa que mediante oficio SDUOP/DDU/065/2007 de fecha **19 de enero de 2007**, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora autoriza el plano de lotificación de la unidad condominal denominada Pastizales.
- **12.6** En el expediente de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/046/2015 de fecha 24 de abril de 2015, se observa que mediante Escritura Pública No. 30,064, de fecha **23 de abril de 2013**, ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Titular de la Notaría Pública No. 21 de la ciudad de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa entre los CC. J. Lucio Olvera Morales y Ana María Frías López, como parte vendedora, y los CC. José Salvador Ávila Morales, Rodrigo Martínez Paulín y Gonzalo Martínez Paulín como parte compradora, del resto de la superficie de la **Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera**, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 79,937.23 m², correspondiendo a una fracción de **39,333.25 m²**, con clave catastral 060100115091999, superficie corroborada mediante deslinde catastral de fecha del *30 de agosto de 2002*, realizado por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, mencionado en los antecedentes de esta Escritura Pública.
- **12.7** Del mismo modo, en dicha escritura se observa que mediante Título de Propiedad No. 00000000092 de fecha *24 de junio de 1996*, bajo el folio real 344581/1, se acredita a favor del C. J Lucio Olvera Morales, la propiedad de la **Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera**, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 79,937.23 m² y que mediante Escritura Pública No. 41,095, de fecha *25 de agosto de 1999*, otorgada en la Notaría No. 4 de la ciudad de Querétaro, Qro., se hace constar la venta de una fracción con superficie de 39,580.00 m² de la Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie total de 79,937.23 m², a la sociedad denominada TU CASA INMUEBLES S.A. de C.V.
- **12.8** En el expediente de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/046/2015 de fecha 24 de abril de 2015, se observa que mediante oficio DDU/DPDU/1070/2013 de fecha **16 de diciembre de 2013**, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora emite el Informe de Uso de Suelo con folio DU/IU/13/447 para el predio con clave catastral 060100115091999 ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, correspondiente a una fracción de la **Parcela 18 Z-8 P1/2, del Ejido Los Olvera**, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de **39,333.25 m²**, manifestando que dicho predio se encuentra en zona Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de los Olvera, siendo tal uso compatible con el giro de desarrollo habitacional pretendido.
- **12.9** En el expediente de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/046/2015 de fecha 24 de abril de 2015, se observa que mediante plano de Deslinde Catastral con Folio DT 2014001, de **fecha 2 de abril de 2014**, la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro manifiesta que la superficie del predio con clave catastral 060100115091999, ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, Ejido Los Olvera corresponde a**40,286.428 m²**.
- **12.10** En el expediente de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/046/2015 de fecha 24 de abril de 2015, se observa que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **8 de abril de 2015**, el C.P. Salvador Ávila Morales y Socios solicitan el incremento de densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, Ejido Los Olvera, con clave catastral

# Gaceta Municipal la Pirámide



060100115091999 y superficie de **40,286.428 m** $^2$  con el fin de llevar a cabo una unidad condominal con tres condominios.

- **12.11** En la documentación anexa a la solicitud de referencia, se observa que mediante Escritura Pública No. 31,477 de fecha **14 de abril de 2015** ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público adscrito a la Notaría Pública No. 32 de la ciudad de Querétaro, comparecen la sociedad mercantil "La Gloria de Nicolás Romero" S.A. de C.V. representada por el C. Jorge Alberto Morales-Heyser Zavala y la sociedad mercantil "Altomex" S.A. de C.V. representada por el C. José Alejandro Torres Calleja, con el objeto de formalizar la constitución de una sociedad mercantil mexicana que se denominará **"Inmobiliaria Vistas del Campestre" S.A. de C.V.** designando al **C. Jorge Alberto Morales-Heyser Zavala** como presidente de dicha sociedad.
- **12.12** En el expediente de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/046/2015 de fecha 24 de abril de 2015, se observa que mediante oficio SAY/DAC/CAI/481/2015, recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio el **13 de abril de 2015**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita Opinión Técnica respecto al Incremento de Densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, Ejido Los Olvera, con clave catastral 060100115091999 y superficie de **40,286.428 m²** con el fin de llevar a cabo una unidad condominal con tres condominios.
- **12.13** En la documentación anexa a la solicitud de referencia, se observa que mediante Escritura Pública No. 53,468 de fecha **20 de abril de 2015**, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 31 de la ciudad de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa que celebran la sociedad mercantil "Inmobiliaria Vistas del Campestre" S.A. de C.V., representada por el C. Jorge Alberto Morales-Heyser Zavala, como parte compradora, y los CC. Gonzálo Martínez Paulín, José Salvador Ávila Morales y Rodrigo Martínez Paulín como parte vendedora del predio ubicado en la Parcela 18 Z-1P1/2 del Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro.
- **12.14** Mediante oficio SDUOP/DDU/DPDU/1063/2015 de fecha **24 de abril de 2015**, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la opinión técnica **DDU/DPDU/OT/046/2015** respecto al Incremento de Densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, Ejido Los Olvera, con clave catastral 060100115091999 y superficie de **40,286.428 m²**, dejando a consideración del H. Cabildo la autorización de referencia, determinando que en su caso, se deberá autorizar un incremento de densidad a Habitacional con densidad de población de 350 hab/ha (3.5) para un máximo de 282 viviendas, en virtud de que dicha densidad se considera la apropiada para el anteproyecto presentado y para la zona, dado el impacto al aforo vehicular y a que el acceso al predio es a través de una vialidad con jerarquía local.
- **12.15** Del mismo modo, se sugirió al H. Cabildo tomar en cuenta las autorizaciones previas al trámite de Incremento de densidad con las que cuenta el predio en estudio, así como las restricciones y condicionantes derivadas de las mismas, las cuales deberán respetarse o en su caso revocarse.
- **12.16** Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el **24 de junio de 2015**, el Ing. Jorge a Morales-Heyser Zavala solicita la actualización de la opinión técnica referente al incremento de densidad habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado para el



### Gaceta Municipal la Pirámide

predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P 1/2 del Ejido Los Olvera.

**12.17** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/896/2015 recibido en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio el **29 de junio de 2015**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita opinión técnica referente al incremento de densidad habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 400 hab/ha (H4) para el predio ubicado para el predio ubicado en la calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P 1/2 del Ejido Los Olvera. Lo anterior referente a la actualización de la opinión técnica DDU/DPDU/OT/046/2015, derivado del cambio de propietario del predio en comento.

#### **Argumentos**

12.18 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 de este Municipio realizó un minucioso análisis en el cual se verificaron diversos aspectos y factores físicos para determinar el resolutivo de la petición del **Ing. Jorge A. Morales-Heyser Zavala:** 

- a) **Compatibilidad de uso:** La zona que circunda al predio es predominantemente habitacional con densidades que van entre los 200 y 300 hab/ha (H2 y H3). De igual forma, colinda hacia el norte con el límite administrativo del Municipio de Querétaro, posterior a la calle Antonio Ancona y/o Acona, por lo que el predio se encuentra influenciado por los usos de suelo del municipio vecino. Cabe señalar que en un radio de 1.00 Km se observan distintos edificios de servicios y equipamiento urbano, principalmente al sur del polígono. Cabe señalar que aproximadamente a 100 m hacia el sur, se observa una unidad deportiva, perteneciente a la colonia Diamante.
- b) Accesibilidad: El predio cuenta con acceso a través del norte, por la calle Antonio Ancona y/o Acona, la cual cuenta con una sección de aproximadamente 13.00 m, pavimentada con asfalto, con guarniciones y banquetas y un carril de circulación en cada sentido. Del mismo modo, cuenta con acceso a través de la colindancia surponiente, por la Avenida Diamante, la cual a la fecha, se encuentra inconclusa, llegando hasta la colindancia surponiente del polígono. Dicha vialidad se encuentra proyectada a mediano plazo por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Los Olvera, hasta su intersección con la Avenida Chabacano, la cual conectaría al polígono con el resto de la zona desarrollada del Municipio de Corregidora, así como con el Municipio de Querétaro.
- c) Riesgos: Con base en el Atlas de Riesgo del Municipio de Corregidora, el predio no presenta susceptibilidad a riesgos de origen natural referentes a inundación y erosión del suelo, fallas geológicas, derrumbes, entre otros. Asimismo, no existen riesgos antropogénicos y/o restricciones originados por líneas de alta tensión y derivados petroleros, industrias de actividad riesgosa, plantas de tratamiento de aguas residuales, entre otros.

# Gaceta Municipal la Pirámide



Cabe señalar que el polígono en estudio cuenta con una pendiente de aproximadamente 15% en sentido norte-sur, la cual se deberá considerar en el proyecto pretendido a fin de no afectar a la zona colindante y a los futuros habitantes.

- d) Medio Ambiente: De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora (POEL), el predio pertenece a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 2 "Zona Urbana El Pueblito", misma que se clasificó dentro de la política de "Desarrollo Urbano". Dicha política está dirigida para los centros de población, los cuales son las áreas con usos urbanos, industriales o comerciales actuales y su proyección de crecimiento a futuro marcado por los instrumentos vigentes como los planes y programas de desarrollo urbano del municipio y el estado.
- **13.** Que en base al análisis de los diversos aspectos que se contienen en la Opinión Técnica que ha quedado referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emite el siguiente:

#### **RESOLUTIVO**

- 13.1 Una vez analizados los antecedentes y argumentos presentados, y considerando que el presente documento se refiere exclusivamente a una opinión de carácter técnico, se reitera lo establecido en la opinión técnica DDU/DPDU/OT/046/2015 de fecha 24 de abril de 2015, dejando a consideración del H. Cabildo la autorización del Incremento de densidad, mismo que en caso de ser considerado viable, el uso de suelo a autorizar será un incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 350 hab/ha (H3.5).Lo anterior para un máximo de 282 viviendas, en virtud de que dicha densidad se considera la apropiada para el proyecto pretendido y para la zona, dado el impacto al aforo vehicular y a que el acceso al predio es a través de una vialidad con jerarquía local.
- **13.12** En caso de que el H. Ayuntamiento considere viable lo solicitado, es importante considerar que **el polígono en estudio cuenta con autorizaciones previas a la presente solicitud de incremento de densidad** así como restricciones y condicionantes derivadas de dichas autorizaciones, mismas que deberán respetarse, o en su caso, revocarse. Asimismo, el presente documento **no autoriza en ningún momento el anteproyecto presentado por el promovente**. Por tanto, el solicitante deberá considerar los **REQUISITOS Y CONDICIONANTES** que se establecen en el presente, indispensables para cumplir con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la normatividad vigente, así como lo dispuesto en el presente documento y las restricciones que en su momento le sean aplicadas, con el fin de cumplir con lo establecido en el *artículo 2*de la *Ley de Vivienda:*

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



# Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### 14.1 Condicionantes Generales

- a) Se deberá celebrar *Convenio de Participación* de obras de carácter vial con la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio* para la terminación de la calle Diamante, 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, 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*. Lo anterior para la terminación de la Avenida Diamante y su conexión con la Avenida Chabacano.
- b) 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.
- c)El proyecto deberá cumplir con lo establecido en la *Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro,* a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como el tránsito de personas de la tercera edad, niños, carreolas, entre otros.
- d) Se deberán acatar las condicionantes establecidas en el Acuerdo de Cabildo del 26 de septiembre de 2006, mencionado en los antecedentes del presente o en su caso gestionar la cancelación del mismo y la realización de propuesta de solución para el drenaje sanitario estipulado.

#### 14.2 Intensidad y Uso del suelo

- a) El proyecto del desarrollo pretendido deberá revisarse de manera previa por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, con la finalidad de que le sean señaladas coeficientes tanto de ocupación de suelo como de utilización y alturas máximas de construcción.
- b) El desarrollo deberá respetar el alineamiento y las restricciones que en su momento sean indicados, respecto a las vialidades proyectadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente.
- c) Se deberá cumplir con un área de absorción equivalente al 10% de la superficie total del desarrollo inmobiliario; asimismo, y en adición a lo anterior, se deberá considerar por unidad habitacional un área de absorción del 20%. Dichas áreas, deberán estar completamente libres de cualquier

# Gaceta Municipal la Pirámide



construcción, pavimento, adoquinado o volados que impidan la reabsorción adecuada del agua al subsuelo.

- d) El proyecto deberá respetar los lineamientos correspondientes a los desarrollos inmobiliarios que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro en materia de infraestructura, equipamiento, transmisiones gratuitas, número máximo de unidades privativas, entre otros.
- e) Las áreas de donación deberán estar concentradas a fin de dotar de los equipamientos carentes en la zona. En respecto, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 152 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, principalmente, la Fracción X que a la letra determina lo siguiente:

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

#### 14.3 Infraestructura, servicios y vialidad

- a) Se deberá respetar lo establecido por el Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, en el que se autoriza un área de donación con superficie de 3,994.28 m² de la siguiente manera: la superficie de 2,903.65 m² que resulta de la afectación por concepto de drenaje sanitario de la colonia denominada Rinconada Campestre, misma que será reconocida como vialidad y deberá ser completamente definida en la poligonal de la superficie y la superficie de 1,090.63 m² que será destinada como área de donación de conformidad con los planos autorizados, o en su caso, plantear una nueva propuesta de solución para la afectación mencionada para su consideración por el H. Cabildo.
- b) Se deberá presentar *Proyecto de Solución Vial*, en el cual se considere el incremento vehicular con respecto al desarrollo habitacional pretendido y su proyección a futuro así como la incorporación y desincorporación del polígono. De la misma manera, el desarrollador estará obligado a la introducción de infraestructura y servicios de conformidad con el Código Urbano del Estado de Ouerétaro.
- c) Se deberá contar con un sistema para la separación de las aguas pluviales, así como la separación de aguas grises y negras en las unidades de vivienda para su almacenamiento, tratamiento y reutilización en el riego de áreas verdes, lo anterior en virtud de lo dispuesto en el artículo 113 del Código Urbano del Estado de Querétaro:



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

- d) No se permitirá el desalojo de las aguas pluviales a la vía pública a través de mecanismos por gravedad. En respecto, se deberá presentar un proyecto de infraestructura de alcantarillado y equipamiento necesario para la conducción de las aguas hasta la red municipal, avalado por la *Comisión Estatal de Aguas*.
- e) Las áreas verdes deberán entregarse completamente acondicionadas con senderos, juegos infantiles, mobiliario urbano, alumbrado, etc., y equipadas con un sistema de riego por aspersión.
- f) Se deberá cumplir con 1 cajón de estacionamiento por vivienda como mínimo para el uso exclusivo de estas.
- g) De igual forma, y adicionalmente al punto anterior, se deberá considerar un número de cajones de estacionamiento para visitas proporcional al número de viviendas, y siendo que éstos no deberán formar parte de la dosificación de cajones de estacionamiento para el uso de zonas comerciales, en su caso, mismos que le serán calculados y requeridos al momento de presentar el proyecto definitivo.
- h) Las edificaciones comercialesy de uso mixto deberán alinearse al paramento de las vialidades, siendo que las banquetas no podrán ser interrumpidas para el acceso vehicular, por lo que habrá de definirse claramente el acceso y la salida a la zona comercial.
- i) 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.
- j) 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.

#### 14.4 Imagen Urbana y Medio Ambiente

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

# Gaceta Municipal la Pirámide



- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

**15.** De conformidad con la *Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015*, se contempla un derecho por autorización de Incremento de Densidad de la siguiente manera:

1.	Predio:	Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P1/2, Ejido Los Olvera				
	Superficie (m²):	40,286.428				
	Uso o densidad autorizada (hab/ha): 350 hab/ha					
1. 1	Por los 100 primeros metros cuadrados					
	DE 300 A 399 HAB/HA				\$	7,453.00
1. 2	Por los metros cuadrados restantes					
	(\$85.00 x (No. de m² excedentes)/factor único					
	(\$85.00 X 40,186.43 m <sup>2</sup> )/					
	DE 300	) a 399 hab/ha	=	20	\$ 170,792.	32
	TOTAL A PAGAR POR INCREMENTO DE DENSIDAD (suma 1.1 y 1.2)				\$ 178,245.	32
	CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 32/100 M.N.					

Dicho pago deberá hacerse una vez que se apruebe el incremento de densidad en sesión de Cabildo y de manera anterior a la Publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Municipal.

- **16.** 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.
- **17.** 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.



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 13 fracción II, 16 fracción III y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de hasta 300 hab/ha (H3) a Habitacional con densidad de población de hasta 350 hab/ha (H3.5) para el predio ubicado en calle Antonio Ancona y/o Acona No. 533, perteneciente a la Parcela 18 Z-8 P1/2 del Ejido Los Olvera, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 40,286.428 m2, y clave catastral 060100115091999, solicitado por Inmobiliaria Vistas del Campestre, S.A. de C.V.

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

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

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

**QUINTO.-**En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 13 fracciones III y VII del Código Urbano del Estado Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se autoriza e instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., para que en forma directa dé seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo, esto mediante la implementación de un expediente administrativo en el que entre otros, se verifiquen los siguientes aspectos: a) Que el promovente cubra el pago de las contribuciones, y b) Que el promotor cumpla con todas y cada una de las obligaciones y condicionantes que le fueron impuestas.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas es justamente el área técnica con conocimiento y competencia administrativa en la materia, aunado al hecho de ser

# Gaceta Municipal la Pirámide



la dependencia ante la que el propio promotor deberá llevar a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.

**SEXTO.-** 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 administrativa dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones fiscales impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

**SÉPTIMO.-** Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, deberán formular al promotor los requerimientos que sean necesarios para el debido seguimiento y cumplimiento del presente Acuerdo.

**OCTAVO.-** Las Secretarías de Tesorería y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, deberán informar a la Secretaría del Ayuntamiento respecto de las acciones que vayan implementando en relación al seguimiento que se le dé a la presente Resolución.

**NOVENO.-**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.

#### TRANSITORIOS

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

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



# 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..."

DOY FE
DE JOLIODE 2019 (DOS MIT GOTIACE)
LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 24(VEINTICUATRO) DÍAS DEL ME DE JULIODE 2015 (DOS MIL QUINCE)
SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA
REGIDOR INTEGRANTE
C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES
REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE
PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA
LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE
DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y D
EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 24 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN D

ATENTAMENTE "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA

### Gaceta Municipal la Pirámide



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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 (once) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el beneficio fiscal respecto al pago del impuesto predial para los asentamientos humanos irregulares "Valle Dorado 2000 2da sección" y "Valle de los Pinos", mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento en los artículos 1, 2, 12 y 26 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 2, 3, 27, 30, fracciones XII y XXXIII, 36 y 38 fracción II, 102 fracción I de la Ley Orgánica Municipial del Estado de Querétaro; 48 apartado 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015; 1, 2 fracción I del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.; 5, 15 fracciones I, V y XXXV y 34 numeral 2 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza el beneficio fiscal respecto al pago del impuesto predial para los asentamientos humanos irregulares "Valle Dorado 2000 2da sección" y "Valle de los Pinos"; y** 

#### CONSIDERANDO

- 1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 15, fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
- **3.** Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 30, fracción XXVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 15, fracción XXVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de los Ayuntamientos proponer a la Legislatura del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejora y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.



# Gaceta Municipal la Pirámide

- 4. Que la Secretaría del Ayuntamiento recibió los oficios identificados con los números 1.8.22.1/T/1418/2015 y 1.8.22.1/T/1415/2015, ambos con fecha de recepción el 29 de junio del año 2015, signados por el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, en su carácter de Delegado Federal de la CORETT, medios por los cuales solicita la consideración del beneficio del pago del Impuesto Predial, en base a lo establecido en el artículo 48 apartado 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Querétaro para el ejercicio fiscal 2015, lo anterior para estar en posibilidades de continuar con los trámites de regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares conocidos como "Valle Dorado 2000 2da sección" y "Valle de los Pinos" ya estos se encuentran dentro del Programa para la Regularización Integral de Asentamientos Humanos del Municipio de Corregidora.
- **5.** Que el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, en su carácter de Delegado Federal de la CORETT, acredita su representación legal para pleitos y cobranzas, actos administrativos y de dominio de los predios citados en líneas anteriores con los siguientes documentos:
  - 1.- **"Valle Dorado 2000 2da sección"**, con clave catastral 060100111130999, mediante Escritura Pública No. 27,172 de fecha 31 de agosto de 2011, pasada ante la Fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaria No.21 de la ciudad de Querétaro, Qro.
  - 2.- **"Valle de los Pinos"**, con clave catastral 060102601999016, mediante Escritura Pública No. 28,815 de fecha 02 de septiembre de 2009, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Reyes Olvera, Notario Pública Adscrito a la Notaría Pública No. 01 de la ciudad de Querétaro, Qro.
- **6.** En tales consideraciones, atendiendo a las normas hacendarias, y a la facultad contenida en el artículo 102, fracción I de la Ley Orgánica Municipal, este H. Ayuntamiento determina la aplicación del beneficio previsto en el artículo 48 fracción II numeral 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora Querétaro para el ejercicio Fiscal 2015 y con ello se pueda continuar avanzando en su regularización, precepto que se cita de manera literal:
  - "Artículo 48. Para el ejercicio fiscal 2015, se establecen las siguientes disposiciones generales y estímulos fiscales
    - II. De acuerdo a lo establecido en la Sección Primera de los Impuestos de la presente Ley, se establecen los siguientes estímulos fiscales:
      - 2. Para el ejercicio fiscal 2015, los inmuebles registrados dentro de la circunscripción del Municipio de Corregidora sujetos a lo dispuesto por el artículo 13 de la presente Ley, podrán sujetarse a lo siguiente:
      - d) Los propietarios de parcelas donde se ubique un Asentamiento Humano Irregular y se encuentre en proceso de regularización por programas autorizados por el H. Ayuntamiento o el Municipio, pagarán \$85.00 por concepto de Impuesto Predial, respecto del ejercicio fiscal en curso, incluidos los años anteriores que se adeuden sin multas ni recargos, siempre y cuando sea solicitado por el propietario o su representante legal debidamente acreditado..."
- **7.** Que para dar trámite la petición vertida en párrafos anteriores por la CORETT, la Secretaría del Ayuntamiento, instó a la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio

# Gaceta Municipal la Pirámide



emitiera las opiniones técnicas al respecto de la solicitud del promovente mediante el oficio SAY/DAC/CPC/1069/2015, para conocer la viabilidad de la aplicación del beneficio fiscal solicitado en términos del precepto legal citado en el párrafo antecedente.

**8.** Que en fecha 27 de julio del año que transcurre la Secretaría del Ayuntamiento recibió el oficio STF/ST/13156/2015, signado por el C.P. Rubén Gerardo Álvarez Lacuma, Secretario de Tesorería y Finanzas Publicas, documento por el cual informa respecto del análisis que se realizo a los predios en cuestión para saber si podían ser beneficiarios de lo preceptuado en la Ley de Ingresos referenciada en el considerando 6 del presente desprendiéndose de ello lo siguiente.

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

- a) Ser Propietarios de parcelas donde se ubique un Asentamiento Humano Irregular y se encuentre en proceso de regularización.;
- b) Que el programa de regularización se encuentre debidamente autorizado por el H. Ayuntamiento; y
- c) Presentar la solicitud por el propietario o representante legal debidamente acreditado.

De tales consideraciones se desprende que se cumple con los requisitos legales requeridos para la aplicación del multicitado Beneficio Fiscal.

- **9.** Que en términos de lo dispuesto por el artículo 18 fracciones LXII y LXIII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., son facultades entre otras– de la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., las siguientes:
  - LXII. Determinar la procedencia de las solicitudes que tengan por objeto modificar la determinación o extinguir el cobro de las contribuciones municipales; y
  - LXIII. Solicitar y emitir opiniones técnicas a las demás Dependencias de la Administración Pública Municipal centralizada y descentralizada para la tramitación y resolución de los asuntos competencia de la propia Secretaría.
- 10. De conformidad con lo que disponen los artículos 8 fracción VI del Código Fiscal del Estado de Querétaro, en correlación con el artículo 18 fracciones LXII y LXIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., y tomando en consideración el análisis y los argumentos vertidos por el C.P. Rubén Gerardo Álvarez Lacuma, Secretario de Tesorería y Finanzas de este Municipio, esta Comisión advierte la posibilidad de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado en virtud de no haberse expresado objeción o impedimento alguno por parte del Encargado de las Finanzas Públicas de este Municipio.
- **11.** Que en observancia a los artículos 34 numeral 2 fracciones III y IV, 42 y 46 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, determinaron llevar a cabo la aprobación del proyecto para su posterior consideración y en su caso aprobación por el H. Ayuntamiento.



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se autoriza a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) Delegación Querétaro, el pago de \$ 85.00 (Ochenta y cinco pesos 00/100M.N) por concepto de Impuesto Predial, que incluye el ejercicio fiscal en curso, así como los anteriores que se adeuden, sin multas ni recargos por concepto de Impuesto Predial, derivado de la aplicación del beneficio aplicación del beneficio fiscal preceptuado en el artículo 48 fracción II numeral 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora para el ejercicio Fiscal 2015, para los Asentamientos Humanos Irregulares "**Valle Dorado 2000 2da sección"**, con clave catastral 060100111130999 y "**Valle de los Pinos"**, con clave catastral 060102601999016, para que se continúe con los tramites y gestiones de regularización.

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

#### TRANSITORIOS

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

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

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

\_\_\_\_\_\_

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

ATENTAMENTE "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA

# Gaceta Municipal la Pirámide



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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 (once) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza recibir en dación el inmueble identificado como Lote 4, de la fracción Primera de la Ex Hacienda de La Tinaja, Polígono con clave catastral 060204975210011, por concepto de pago de Derechos del Dictamen de Uso de Suelo, acordado por el H. Ayuntamiento mediante oficio DU/US/15/3334 por la cantidad de \$ 5,772,931.77 (cinco millones setecientos setenta y dos mil novecientos treinta y un pesos 77/100 M.N), mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento en los artículos 1, 2, 12 y 26 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 2, 3, 27, 30, fracciones XII y XXXIII, 36 y 38 fracción II, 102 fracción I de la Ley Orgánica Municipial del Estado de Querétaro; 48 apartado 2 inciso d) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2015; 1, 2 fracción I del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.; 5, 15 fracciones I, V y XXXV y 34 numeral 2 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el Acuerdo por el que se autoriza recibir en dación el inmueble identificado como Lote 4, de la fracción Primera de la Ex Hacienda de La Tinaja, Polígono con clave catastral 060204975210011, por concepto de pago de Derechos del Dictamen de Uso de Suelo, acordado por el H. Ayuntamiento mediante oficio DU/US/15/3334 por la cantidad de \$ 5,772,931.77 (cinco millones setecientos setenta y dos mil novecientos treinta y un pesos 77/100 M.N); y

#### CONSIDERANDO

- 1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 15, fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.



# Gaceta Municipal la Pirámide

- **3.** Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 30, fracción XXVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 15, fracción XXVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., es facultad de los Ayuntamientos proponer a la Legislatura del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejora y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.
- **4.** Que en fecha 14 de mayo del 2015 la Secretaría del Ayuntamiento recibió el escrito signado por el C. Carlos Mier Salazar, documento por el cual solicita se reciba en dación por concepto de pago de Derechos del Dictamen de Uso de Suelo, acordado por el H. Ayuntamiento mediante oficio DU/US/15/3334 por la cantidad de \$ 5,772,931.77 (cinco millones setecientos setenta y dos mil novecientos treinta y un pesos 77/100 M.N), una fracción del inmueble identificado como Lote 4, de la fracción Primera de la Ex Hacienda de La Tinaja, con clave catastral global 060204975210011.
- **5.** Que en fecha 11 de mayo del año 2011 mediante Escritura Pública No. 29,950 pasada ante la Fe del Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titilar de la Notaria No. 20 de la Ciudad de Querétaro, el C. Carlos Mier Salazar protocolizo la Donación a su favor de una Fracción del Predio Rústico conocido como Fracción Primera de la Ex hacienda de la Tinaja, Municipio de Corregidora con una superficie de 19-00-00 Has.
- **6.** Que mediante Escritura Pública No. 30,450 de fecha 11 de mayo del año 2011, pasada ante la Fe del Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titilar de la Notaria No. 20 de la Ciudad de Querétaro, el C. Carlos Mier Salazar protocolizo la Donación a su favor de dos inmuebles identificados de la siguiente forma:
  - ➤ Fracción Primera del Predio Rústico conocido como Fracción Primera de la Ex hacienda de la Tinaja, Municipio de Corregidora con una superficie de 67-00-00 Has Has, colindando al poniente con la propiedad del C. Daniel de Alba González.
  - Fracción Primera del Predio Rústico conocido como Fracción Primera de la Ex hacienda de la Tinaja, Municipio de Corregidora con una superficie de 67-00-00 Has Has. Colindando al noroeste con la propiedad del C. Luis Gabriel de Alba González.
- **7.** Que el C. Carlos Mier Salazar, acredita la propiedad del inmueble identificado como Lote 4, de la fracción Primera de la Ex Hacienda de La Tinaja, con clave catastral global 060204975210011, con la Escritura Pública No. 30,454 pasada ante la Fe del Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz Notario Público Titular de la Notaria número 20 de la Ciudad de Querétaro.
  - También presenta copia simple del Certificado de No Gravamen con número de folio 473575, así como copia simple del recibo de pago del Impuesto Predial número 1000000302141834, con fecha de pago el 29 de enero del año 2015.
- **8.** Que el valor del predio objeto del presente se advierte en el Avaluó Comercial No. JGGG/11052015, de fecha 13 de mayo del año 2015, realizado por el Ing. Mario Sánchez Escobedo, el cual arroja su valor en \$6, 041,000.080 (seis millones cuarenta y un mil pesos 00/100 M.N.), lo que representaría un excedente de \$ 268,068.23 (doscientos sesenta y ocho pesos 23/100 M.N) a favor del Municipio.
- **9.** Que para verificar la viabilidad de la petición vertida en el párrafo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento, instó a la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio emitiera la

# Gaceta Municipal la Pirámide



opinión técnica al respecto de la petición del promovente mediante el oficio SAY/DJ/1136/2015 de fecha 21 de mayo del año 2015.

- **10.** Que en fecha 26 de mayo del año 2015 la Secretaría del Ayuntamiento recibió la Opinión Técnica STF/ST/12030/2015, de la cual se desprenden las siguientes consideraciones:
  - a) Que en términos de los numerales 30 fracciones I, XII y XXIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; y 15 fracciones I, II y III, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., establecen como facultades propias del Ayuntamiento, el aprobar las disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, al tiempo que, se le designa como la autoridad competente para administrar el patrimonio del municipio conforme a la Ley, así como aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio del municipio mediante cualquiera de las formas previstas por la Ley.

"ARTÍCULO 30.- Los ayuntamientos son competentes para:

I. Aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal;

(...)

XII. Administrar el patrimonio del municipio conforme a la Ley y vigilar, a través del Presidente municipal y de los órganos de control que se establezcan del propio ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos;

(...)

XXIII. Aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio del municipio mediante cualquiera de las formas previstas por la Ley, de conformidad con el reglamento respectivo;"

"ARTÍCULO 15.- El Ayuntamiento es competente para:

- Administrar el patrimonio del Municipio de Corregidora, Qro., conforme a la Ley aplicable y vigilar, a través del Presidente Municipal y demás órganos competentes, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos;
- II. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado de Querétaro y demás disposiciones normativas aplicables, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos,



### Gaceta Municipal la Pirámide

funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana vecinal;

III. Aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio del municipio mediante cualquiera de las formas previstas por las Leyes aplicables"

Es decir, propiamente el Ayuntamiento es la Autoridad Municipal encargada de administrar el patrimonio del Municipio, así como de estudiar, aprobar y determinar la procedencia de la adquisición de bienes que incrementen dicho patrimonio

Ahora bien, dentro del Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, se establece que el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida, podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.

"Artículo 37. Pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquido y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes."

En el precepto legal en cita, la posibilidad de que los particulares realicen el cumplimiento de sus obligaciones fiscales por medio del pago en especie, en los casos que así lo prevengan las leyes.

b) Del artículo 18 fracción XLVIII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se faculta a esta Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., para recibir el pago en especie de créditos fiscales según el procedimiento que establezca el Ayuntamiento mediante disposiciones administrativas de observancia general.

"ARTÍCULO 18. La Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio es competente para: (...)

XLVIII.- Recibir el pago en especie de créditos fiscales mediante el procedimiento que establezca el Ayuntamiento mediante disposiciones administrativas de observancia general;"

En atención a lo anterior se advierte lo siguiente:

- La posibilidad de que el cumplimiento de una obligación fiscal a cargo de un contribuyente, se realice por el pago en especie, siempre y cuando se tenga determinada en cantidad líquida, y el caso se encuentre previsto en Ley.
- En términos del artículo 18 fracción LXVIII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., se faculta la

### Gaceta Municipal la Pirámide



Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, Qro., a recibir el pago en especie de créditos fiscales, mediante el procedimiento que establezca el Ayuntamiento en disposiciones administrativas de observancia general.

Es decir, dentro de los mecanismos legales aplicables a este Municipio de Corregidora, Qro., se establece la posibilidad de que los particulares realicen el pago por el concepto de tributos, en especie.

Siendo el H. Ayuntamiento, la autoridad competente, en términos de los numerales 30 fracciones I, XII y XXIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; y 15 fracciones I, II y III, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., para o no, la recepción del un bien inmueble de un particular, como dación en pago por el concepto de determinado crédito fiscal, en términos de la legislación aplicable para la adquisición de inmuebles por parte de una entidad gubernamental; así como para determinar y fijar los mecanismos y autoridades correspondientes para realizar la recepción del bien inmueble como pago en especie por un crédito fiscal.

**11.** Que respecto de la figura de Dación en Pago "El deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos.

Sobre el efecto de la cesión se celebren entre el deudor y sus acreedores, el deudor puede efectuar lo que la doctrina llama "dación en pago" o "pago por entrega de bienes", caso en que el acreedor acepta liberar al deudor recibiendo otra cosa en lugar de la debida. Esta operación requiere la misma capacidad que el pago y produce los mismos efectos; es una forma de cumplir la obligación y, a la vez, una forma de extinguirla.

La dación en pago se configura con los siguientes elementos:

- a) Existencia de un crédito;
- b) Ofrecimiento del deudor de cumplir su obligación con un objeto diferente del que se debe;
- c) Que el objeto que se entregue a cambio sea dado en pago.

Por lo expuesto, es imperante reconocer que se encuentran reunidos los elementos para la configuración de la dación en pago.

**12.** Que en observancia a los artículos 34 numeral 2 fracciones III y IV, 42 y 46 del Reglamento interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los miembros integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promoverte, por lo cual, una vez vistos los documentos que obran en el



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** En términos de los numerales 30 fracciones I, XII y XXIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; y 15 fracciones I, II y III, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro; 18 fracción LXVIII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro, el H. Ayuntamiento faculta a la Secretaría de Tesorería y Finanzas llevar a cabo dentro del presente ejercicio fiscal la recepción de pagos en especie de créditos fiscales, siempre y cuando sean autorizados previamente mediante acuerdo de cabildo.

**SEGUNDO.-** Se autoriza recibir en dación el inmueble identificado como Lote 4, de la fracción Primera de la Ex Hacienda de La Tinaja, Polígono con clave catastral **060204975210011**, por concepto de pago de Derechos del Dictamen de Uso de Suelo DU/US/15/3334 por la cantidad de \$ 5, 772,931.77 (cinco millones setecientos setenta y dos mil novecientos treinta y un pesos 77/100 M.N), y el excedente que se muestra en el considerando 8 del presente instrumento no será considerado como saldo a favor del promovente ya que la aceptación de la dación representa el pago en su totalidad del Dictamen en cita.

**TERCERO.**- Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, para que elabore el convenio de dación descrito en el considerando que antecede.

**CUARTO.**- Una vez celebrado dicho convenio se instruye la Secretaría de Tesorería y Finanzas emita la Constancia de Pago de Derechos del Dictamen de Uso de Suelo DU/US/15/3334 por la cantidad de \$ 5, 772,931.77 (cinco millones setecientos setenta y dos mil novecientos treinta y un pesos 77/100 M.N).

**QUINTO.-** El presente proveído así como el convenio supra citado deberán protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la autorización del presente, con costo para el promovente y una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a las Secretarías del Ayuntamiento, Tesorería y Finanzas y Administración.

Se instruye a la Secretaría de Administración para que una vez protocolizada la escritura pública lleve a cabo todos los trámites correspondientes para dar de alta en el inventario de bienes inmuebles el predio de marras.

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

# Gaceta Municipal la Pirámide



#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.**- Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" a costa del promovente.

**SEGUNDO.-** El presente acuerdo entrara en vigor al día siguiente de su aprobación en la Sesión de Cabildo Correspondiente.

**TERCERO.-**. Notifíquese a la Entidad Superior de Fiscalización del Estado para su conocimiento así como a las Secretarías de Tesorería y Finanzas, Administración, Desarrollo Urbano y Obras Publicas, a la Contraloría de este Municipio y a el C.P. Carlos Mier Salazar..."

> ATENTAMENTE "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA





### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 (once) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la modificación de diversas disposiciones al Programa de Obra Anual (POA) correspondiente al Ejercicio Fiscal 2015, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 33 de la Ley de Coordinación Fiscal; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 30, fracciones I, XII y XXXIII, 44 y 129 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 5, 6, 15 y 16 de la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro; 28 y 29, fracción VIII de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro; 15, fracciones V y XXXV, 34 numerales 2 fracción III y 3 fracción IV y los artículos 34 punto 2 fracción VI, 116 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, corresponde a éste H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza la modificación de diversas disposiciones al Programa de Obra Anual (POA) correspondiente al Ejercicio Fiscal 2015; y** 

#### CONSIDERANDO

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

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

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

### Gaceta Municipal la Pirámide



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

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

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

- **3.** Que así mismo, el artículo citado con antelación, señala que son obligaciones de los Municipios, las siguientes:
  - I.- Hacer del conocimiento de sus habitantes, los montos que reciban las obras y acciones a realizar, el costo de cada una, su ubicación, metas y beneficiarios;
  - II.- Promover la participación de las comunidades beneficiarias en su destino, aplicación y vigilancia, así como en la programación, ejecución, control, seguimiento y evaluación de las obras y acciones que se vayan a realizar;
  - III.- Informar a sus habitantes, al término de cada ejercicio, sobre los resultados alcanzados;
  - IV.- Proporcionar a la Secretaría de Desarrollo Social, la información que sobre la utilización del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social le sea requerida. En el caso de los Municipios lo harán por conducto de los Estados, y
  - V.- Procurar que las obras que realicen con los recursos de los Fondos sean compatibles con la preservación y protección del medio ambiente y que impulsen el desarrollo sustentable.
- **4.** Que por su parte la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro, tiene por objeto regular el gasto que en materia de de obra pública realicen los gobiernos del Estado y los Municipios, así como cualquier organismo de la Administración Pública Estatal, los fideicomisos o aquellos particulares que con recursos públicos del Estado o de los Municipios ejecuten obras tipificadas como públicas, de la misma forma todas las actividades relativas a la planeación, programación, proyecto, presupuestación, contratación, ejecución, verificación y control, operación, mantenimiento y demolición de la obra pública.
- **5.** Que el artículo 2 del ordenamiento señalado con antelación, refiere que se considera obra pública, a todo aquel trabajo relacionado con ésta y que se realice con fondos públicos estatales o municipales, considerándose así entre otras las siguientes:
  - I. La construcción, instalación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición de los bienes inmuebles.
  - II. Los servicios relacionados con la misma.
  - III. Los proyectos integrales que comprendan desde el diseño de la obra hasta su cabal terminación.
  - IV. Los trabajos de infraestructura urbana o agropecuaria.



### Gaceta Municipal la Pirámide

- V. Cualquier trabajo relativo a las áreas abiertas, vialidades, mobiliario y equipamiento urbano.
- VI. Las actividades relacionadas con la obra pública que se desarrollen por encargo de las dependencias, entidades o municipios.

#### VII. Todos aquellos de naturaleza análoga.

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

# Gaceta Municipal la Pirámide



- VIII. Las investigaciones, asesorías, consultorías y estudios indispensables, incluyendo las normas y especificaciones de construcción aplicables así como los proyectos arquitectónicos y de ingeniería necesarias.
- IX. Las demás previsiones que deberán tomarse en consideración según la naturaleza y características de la obra.
- X. Los programas de obra pública indicarán las fechas previstas para la iniciación y terminación de todas sus fases, considerando todas las acciones previas a su ejecución.
- **9.** Que la Ley de Planeación del Estado de Querétaro, dispone en su artículo 28 que el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM) es el órgano rector del proceso de planeación en el Municipio, de acuerdo a los lineamientos estatales sobre la materia.
- **10.** Que por su parte el artículo 29, fracción VIII del ordenamiento señalado, en el numeral precedente faculta al COPLADEM para elaborar y presentar la propuesta de obra municipal.
- **11.** Que el artículo 129 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, dispone que los municipios dentro de sus posibilidades presupuestales, ejecutarán o contratarán la ejecución de obra pública de conformidad con los que establecen las leyes y las disposiciones reglamentarias aplicables.
- 12. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 (trece) de febrero de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Programa Anual de Obra Pública para el ejercicio fiscal de 2015 del Municipio de Corregidora, Qro.
- **13.** Que en fecha 29 de julio de la presente anualidad se llevo a cabo la Cuarta Sesión Extraordinaria del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM), Corregidora 2012-2015), sesión en la cual se aprobaron algunas modificaciones sustanciales al Programa de Obra Anual para el ejercicio fiscal 2015, las cuales se describen a continuación para ser sometidas a la consideración y aprobación del H. Ayuntamiento:

#### 13.1. FISM 2015

FISM 2015					
OBRA	UBICACIÓN	IMPORTE			
Construcción de arcotecho en Escuela Justo Sierra	Charco Blanco	\$ 800,000.00			
Construcción de arcotecho en Escuela Rafael Ramírez	Jaral	\$ 500,000.00			
Cafetería en Esc. Sec. Juan Aldama	Los Ángeles	\$ 500,000.00			
Electrificación y Alumbrado de Zona Deportiva, Calle 21 de Marzo (Entre 15 de Mayo y 5 de Mayo)	La Negreta	\$ 350,000.00			
Electrificación de Calles (Acceso principal a comunidad y Calle Jamaica)	Charco Blanco	\$ 600,000.00			
Electrificación e iluminación de calles (Camino al Nabo y Calle Mezquite)	El Jaral	\$ 1′200,000.00			
Electrificación de Calles (Acceso Ppal. Santa María del Pueblito)	El Milagrito	\$ 400,000.00			
Electrificación de Calles (15 de Mayo y 5	21 de Marzo	\$ 500,000.00			



# Gaceta Municipal la Pirámide

de Mayo)		
Electrificación de Calles (Andador anexo a Iglesia)	Lourdes Centro	\$ 250,000.00
Electrificación de Calles (Prol. Circuito 11 de Febrero)	Lourdes Oriente	\$ 350,000.00
Electrificación de Calles (General Bernardo Reyes)	Bernardo Quintana	\$ 400,000.00
Alumbrado de Calles (Valle del Sol)	La Negreta	\$ 121,732.00
Urbanización de Calles (Privada Jazmines)	Pita	\$ 358,540.00
Indirectos	Municipio	\$ 60,000.00
	Total	\$ 6'390,272.00

#### 13.2. Gasto Directo.

GASTO DIRECTO 2015					
OBRA	UBICACIÓN	IMPORTE			
Construcción de arcotecho Escuela Primaria	El Progreso	\$ 500,000.00			
Construcción de arcotecho Escuela Secundaria José Clemente Orozco	Los Olvera	\$ 750,000.00			
	Total	\$ 1'250,000.00			

**13.3.** En virtud de la aportación municipal del 50% del proyecto, y contándose ya con aprobación del recurso federal, se propone también el rubro de rescate de espacios públicos en los siguientes términos:

PREP 2015					
OBRA	UBICACIÓN	IMPORTE			
Parque Cruz de Fuego	Cruz de Fuego	\$ 2'000,000.00			
Total <b>\$ 2′000,000.00</b>					
Nota: 50% Federal / 50% Municipal					

**13.4.** Programa Emergente de Bacheo, como parte de los proyectos de Gasto Directo 2015, a fin de dar respuesta a los daños que con motivo de la época de lluvias está presentándose. Dicha propuesta queda como sigue:

GASTO DIRECTO 2015					
	OBRA		UBICACIÓN	IMPORTE	
Programa Bacheo	Emergente	de	Municipio	\$ 3′000,000.00	
			Total	\$ 3'000,000.00	

Habiendo analizado el contenido completo del expediente de referencia y analizando los considerandos del presente, los antecedentes y los argumentos vertidos en la reunión de la Comisión de Obras y Servicios Públicos, los integrantes de la denominada elaboran, autorizan y ratifican el contenido de la presente resolución y someten a la consideración de este H. Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

#### ACUERDO

# Gaceta Municipal la Pirámide



**PRIMERO.**- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 15 de Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 116 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, se autoriza la modificación de diversas disposiciones al Programa de Obra Anual correspondiente al Ejercicio fiscal 2015, en los términos descritos en todos los puntos del considerando 13 del presente Acuerdo de Cabildo.

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

**TERCERO.-** El resto de los apartados integrantes del acuerdo mencionado en el considerando 12 del presente instrumento quedan intocados y mantienen su observancia y vigencia.

#### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO**.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a publicar la modificación al Programa de Obra Anual correspondiente al Ejercicio fiscal 2015, en un periódico de mayor circulación en el Estado y a dar aviso a la Secretaría de Planeación y Finanzas en los términos que correspondan.

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

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

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



### Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### CERTIFICO

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 12 (doce) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Pensión por Invalidez a favor del C. Benito Buenrostro Mandujano, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 19 fracción XIX y 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 8 y 480 de la Ley Federal del Trabajo; 58 y 141 de la Ley del Seguro Social; 2, 3 y 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 3 y 52 fracción XIII de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro; 3, 4, 15

fracción XXIII y artículo 34 punto 2 fracción VI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la Pensión por Invalidez a favor del C. Benito Buenrostro Mandujano; y** 

#### CONSIDERANDO

- 1. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y IV párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 15 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, es facultad de este Municipio manejar conforme a la ley su patrimonio y administrar libremente su Hacienda.
- 3. Que el artículo 8 de la Ley Federal del Trabajo define al Trabajador como la persona física que presta a otra, física o moral, un trabajo personal subordinado. Asimismo la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro en su numeral 2 señala que Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que le fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.
- 4. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 480 de la Ley Federal del Trabajo, la incapacidad es la pérdida de facultades o aptitudes de una persona que la imposibilita para desempeñar cualquier trabajo por el resto de su vida.

### Gaceta Municipal la Pirámide



- 5. Que el artículo 58 de la Ley del Seguro Social establece que cuando el trabajador asegurado sufra un riesgo de trabajo tiene derecho a las siguientes prestaciones en dinero:
  - " I . Si lo incapacita para trabajar recibirá mientras dure la inhabilitación, el cien por ciento del salario en que estuviese cotizando en el momento de ocurrir el riesgo.
  - El goce de este subsidio se otorgara al asegurado entre tanto no se declare que se encuentra capacitado para trabajar, o bien se declare la incapacidad permanente parcial o total, lo cual deberá realizarse dentro del término de cincuenta y dos semanas que dure la atención medica como consecuencia del accidente, sin perjuicio de que una vez determinada la incapacidad que corresponda..."
- 6. Que el ente de gobierno debe garantizar la seguridad social integral, entendida esta como la cobertura en salud y los riesgos de invalidez, vejes y muerte, al igual que la cobertura en caso de accidentes de trabajo a sus empleados, por lo que la determinación de la cuantía en relación a las incapacidades permanentes se determina por el artículo 141 párrafo primero de la Ley del Seguro citada en el considerando que antecede y que a la letra se inserta:
  - "Artículo 141. La cuantía de la pensión por invalidez será igual a una cuantía básica del treinta y cinco por ciento del promedio de los salarios correspondientes a las últimas quinientas semanas de cotización anteriores al otorgamiento de la misma, o las que tuviere siempre que sean suficientes para ejercer el derecho, en los términos del artículo 122 de esta Ley, actualizadas conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor, más las asignaciones familiares y ayudas asistenciales..."
- 7. Que el artículo 52 en su fracción XIII de la Ley de los trabajadores local, cita que es obligación de las dependencias públicas a otorgar a los trabajadores los beneficios de la seguridad social integral, la cual resulta de proporcionar cobertura integral de las contingencias, especialmente las que menoscaban la salud y la capacidad económica al empleado.
- 8. Que el Municipio de Corregidora, Querétaro, como figura patronal, para cumplir con las obligaciones que le confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución del Estado y demás leyes y reglamentos y para prestar los servicios que le corresponden, requiere de la prestación de servicios de diversas personas que por lo tanto quedan sujetas a una relación laboral con este Ente Municipal, con los efectos legales que dicha relación implica.
- 9. En fecha 04 de agosto del año 2015, la Secretaria de Ayuntamiento recibió el oficio No. DRH/447/2015, signado por el Lic. Carlos Ivan Sandoval Arvizu en su carácter de Director de Recursos Humanos, medio por el cual insta la consideración de la Dependencia en mención, para realizar las gestiones procedentes y someter ante la autorización del H. Ayuntamiento el trámite de pensión por invalidez del C. Benito Buenrostro Mandujano.
  - Del documento supra citado se desprende que el **C. Benito Buenrostro Mandujano** laboró para el Municipio de Corregidora a partir del día 04 de enero del año 2010 a la fecha, en puesto de Auxiliar Operativo adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, teniendo como ultima percepción mensual la cantidad de \$6,849.99 (Seis mil ochocientos cuarenta y nueve pesos 99/100 M.N.) más \$350.00 (Trescientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) de un quinquenio



### Gaceta Municipal la Pirámide

Por tanto, el importe a percibir como pensión por invalidez será como a continuación se describe;

Semanas	Salario diario	Porcentaje	Salario Diario	Monto mensual
Cotizadas	promedio	autorizado		bruto
250 ó 500	\$ 204.34	35%	\$71.52	\$2,145.60

- 10. Que de la revisión y análisis de los documentos que integran el expediente remitido por la Dirección de Recursos Humanos adscrita a la Secretaría de Administración respecto del trámite solicitado por el C. Benito Buenrostro Mandujano, se desprenden los siguientes documentos:
  - **a)** Constancia de antigüedad y de ingresos, expedida en fecha 28 de julio de 2015 por el M.A. Carlos Iván Sandoval Arvizu, Director de Recursos Humanos, señalando lo siguiente:

"Por medio de la presente hago constar que C. Benito Buenrostro Mandujano, labora en este Municipio de Corregidora, Querétaro desde el día 04 de enero de 2010, desempeñado el puesto de Auxiliar Operativo de la Dirección Administrativa, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Percibe un ingreso mensual bruto \$6,849.99 (Seis mil ochocientos cuarenta y nueve pesos 99/100 M.N.) más \$350.00 (Trescientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) de un quinquenio.

Se expide la presente para los efectos legales a que haya lugar. "(SIC).

**b)** Dictamen médico emitido por la Dra. Jaqueline J. Coreas García de fecha 28 de julio de 2015, señalando lo siguiente:

"Masculino de 67 años con diagnósticos médicos de: Enfermedad pulmonar obstructiva crónica (EPOC), Insuficiencia cardiaca secundaria grado II, Cardiopatía hipertensiva leve, Hipertensión arterial sistémica, Gonartosis bilateral grado III, Hiperplasia benigna de próstata, Dislipidemia mixta y Pterigión bilateral, quien se desempeña como auxiliar operativo de la Secretaria de Servicios Públicos, las actividades que ha venido realizando son de limpieza en el "Panteón de Pita", lo que le implica realizar caminatas cortas y esfuerzos físicos de pequeños a grandes y que evolutivamente ha ido dejado de realizar, ya uge refiere que cursa desde hace más de un año de evolución con disnea progresiva de de medianos a pequeños esfuerzos, astenia, adinamia, edema importante de miembros inferiores, gonalgia bilateral y dorsalgia. Por lo anterior ha sido valorado por las Especialidades Médicas de medicina interna y traumatología y ortopedia, quienes ha evaluado el pronóstico funcional del

### Gaceta Municipal la Pirámide



trabajador y de lo cual consta en el expediente médico del mismo.

Dados los diagnósticos mencionados y en función de la valoración por Especialidades Médicas, se dictamina que se trata de un paciente de la séptima década de la vida con pronóstico funcional tanto cardiovascular, respiratorio y osteomioartucular MALO.

Por lo anterior, después de realizar un análisis de su expediente médico y un examen físico completo, se dictamina que, dados los antecedentes patológicos con los que cuenta el trabajador y el estado actual de su salud, se encuentra con un estado de **INVALIDEZ** para desempeñar las actividades laborales que había venido desempeñando en su trabajo" (SIC)

- c) Dos recibos de pago No.358055635 y 359957070 de los periodos correspondientes al 01/07/2015 al 15/07/15 y del 16/07/15 al 31/07/15, respectivamente.
- **d)** Acta de nacimiento con número 277, la cual señala como fecha de dicho acontecimiento el 04 de julio de 1946, y el mismo nombre que el consignado en los demás documentos que integran el expediente;
- e) Dos fotografías tamaño credencial;
- **f)** Copia certificada de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral del promovente.

**11.-** Que a fin de dar cumplimiento a la solicitud vertida en el considerando 9 de presente instrumento, se hace necesario presentar ante el H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, la autorización de Pensión por invalidez a favor del **C. Benito Buenrostro Mandujano**.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública elabora y somete a consideración de este Cuerpo Colegiado para su aprobación el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO**. Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículo 52 fracción XII de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro que nos remite a la Ley del Seguro Social, se autoriza otorgar a favor **C. Benito Buenrostro Mandujano** a la cantidad de \$2,145.60 (dos mil ciento cuarenta y cinco pesos 60/100 M.N), conforme a lo dispuesto en el considerando nueve del presente Acuerdo.

**SEGUNDO**. Se instruye a la Secretaría Administración para que una vez que le sea notificado el presente proveído realice los trámites pertinentes a fin de dar cabal cumplimiento al presente instrumento.

#### TRANSITORIOS



# Gaceta Municipal la Pirámide

**PRIMERO.** Publíquese por una sola ocasión en el periódico oficial "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal.

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

**TERCERO**. Comuníquese el presente Acuerdo a la Secretaría de Administración, Dirección de Recursos Humanos, a la Secretaría de Tesorería y Finanzas, así como al C. Benito Buenrostro Mandujano para conocimiento..."

> A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA

# Gaceta Municipal la Pirámide



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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 (doce) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 5, 15, 18, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)**, cuyo expediente administrativo obra en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/051/2015**, 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.



# Gaceta Municipal la Pirámide

- 3. En correlación a lo anterior y de conformidad con la definición que se contiene dentro del artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, **Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.
- 4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6 que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 5. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el Municipio de Corregidora, Qro., es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el 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.** En cuanto al tema de **Relotificación**, los siguientes artículos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establecen lo siguiente:

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

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

**ARTICULO 138.-** Ninguna fusión, subdivisión o **relotificación** se podrá llevar a cabo sin que primeramente se obtenga la **autorización del Ayuntamiento** que corresponda y se cumpla con los requisitos que

# Gaceta Municipal la Pirámide



establece este Código, así como sus disposiciones reglamentarias, de acuerdo con el plan municipal de desarrollo urbano respectivo.

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

- 7. Que el 18 de mayo de 2015, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número 1.8.22.1/T/983/2015, de fecha 08 del mismo mes y año, mediante el cual el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Delegado Estatal de la CORETT en Querétaro, solicita laRelotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.** Que mediante oficio número **SAY/DAC/CAI/626/2015**, de fecha 21 de mayode 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Opinión Técnica para el estudio del presente asunto.
- 9. Que mediante oficio número SDUOP/DDU/DACU/1638/2015, de fecha18de juniode 2015, el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, turnó a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/072/2015, instrumento administrativo del cual se desprende lo siguiente:

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

#### **DATOS DEL PREDIO:**

UBICACIÓN:	Parcela 7 Z-1 P1/2
EJIDO:	La Negreta
CLAVE CATASTRAL:	No Disponible
SUPERFICIE m <sup>2</sup> :	86,418.16 m <sup>2</sup>

### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:**





### Gaceta Municipal la Pirámide



#### **ANTECEDENTES:**

- 9.1. Mediante Oficio No. 1.8.22.1/T/983/2015, recibido con fecha 18 de Mayo de 2015, dirigido al Lic. Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del H. Ayuntamiento, el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Delegado Estatal de la CoReTT En Querétaro, solicita la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito" ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 86,418.16 m².
- 9.2. El Registro Agrario Nacional emitió el Título de Propiedad No. 000000000385 de fecha 06 de Noviembre de 1998 a favor del C. J. Sotero Toribio García García, respecto de la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, en el Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 8-64-18.16 Ha., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real No. 00076928/0001 de fecha 29 de Marzo de 1999.
- 9.3. Mediante Escritura Pública No.10,087 de fecha 09 de Mayo de 1989, pasada ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 1, de la que es Titular el Lic. Alberto Carrillo Briones, de este Partido Judicial del Centro, comparecen los CC. Eduardo León Chaín y Luz María Buenrostro Cárdenas, se llevó a cabo la protocolización del acta de Constitución de la Asociación Civil denominada "Grupo de Estudio para la Participación Comunitaria El Milagrito", A.C."; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro bajo la Partida No. 28 del Libro 4º de la Sección 5ª con fecha 15 de Noviembre de 1989.
- **9.4.** Mediante **Escritura Pública No. 9,067** de fecha **12 de Febrero de 2004**, pasada ante la fe del Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 33 de esta Ciudad, Comparece el Sr. J. Sotero Toribio García García, otorga en este Acto Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos

# Gaceta Municipal la Pirámide



de Administración y de Riguroso Dominio, pudiendo contratar consigo mismo (PROTOREM), Poder para Firmar cualquier Tipo de Contrato, Restructuración, Fideicomiso de Garantía o Contratos de UDIS o Contratos de UDIS en conversión a pesos, ante cualquier Institución Bancaria, en favor del Sr. Eduardo León Chaín, única y exclusivamente por lo que respecta a la Parcela No. 7 Z-1 P1/2 del ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 8-64-18.16 Ha.; pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

- 9.5. Mediante Escritura Pública No. 26,341 de fecha 08 de Diciembre de 2009, ante el Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público de la Notaría Pública No. 22 de este Distrito Judicial, Comparece: el C. J. Sotero Toribio García García representado en este acto por su apoderado legal el Sr. Eduardo León Chaín, con objeto de otorgar a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), un Poder Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, actos de Administración y Actos de Dominio; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00076928/0002 de fecha 01 de Junio de 2010.
- 9.6. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/3768/2010 con expediente USM-358/10 de fecha 06 de Diciembre de 2010, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, emitió el Dictamen de Uso de Suelo FACTIBLE para un Asentamiento Humano con un Total de 325 Viviendas, ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Oro.
- 9.7. Mediante Oficio No. DMPC/051/11 de fecha 03 de Marzo de 2011, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Corregidora, emitió el Dictamen de Grado Riesgo en el cual se determina que el asentamiento denominado El Milagrito, ubicado en la Delegación Municipal de La Negreta, Corregidora, Qro., no representa un Riesgo Grave, que pueda ser originado por algún fenómeno natural, debiendo de dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en dicho documento.
- 9.8. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/0433/2011 de fecha 16 de Febrero de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, emitió el Visto Bueno de Proyecto de Lotificación para un Desarrollo Habitacional ubicado en la Parcela7 Z-1 P1/2 perteneciente al Ejido La Negreta, con superficie de 86,418.16 m², con un total de 325 Viviendas, de acuerdo al plano de lotificación presentado.
- **9.9.** Mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo** de fecha **10 de Diciembre de 2012**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el acuerdo relativo a la





# Gaceta Municipal la Pirámide

Autorización de Regularización, Autorización de Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obra y Venta de Lotes del Asentamiento Humano Irregular denominado "El Milagrito". Ubicado en la Parcela 7 Z-1 P 1/2 con una superficie de 86,418.16 m² del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro.

- 9.10. Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1133/2015 de fecha 27 de Abril de 2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio otorgó la Modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación correspondiente al Asentamiento Humano el cual se denomina "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2, Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., debido a la actualización de la cartografía.
- **9.11.** Las superficies que componen al Asentamiento Humano denominado **"El Milagrito"** se desglosan de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS					
CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE			
CONCLPTO	(m <sup>2</sup> )	(%)			
SUPERFICIE VENDIBLE	45,296.24	52.42			
SUPERFICIE NO	236,16	0.27			
ESCRITURABLE	230.10	0.27			
SUPERFICIE VIALIDADES	32,234.62	37.30			
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	8,651.14	10.01			
TOTAL	86,418.16	100.00			

- **10.** Con base en las precisiones referidas dentro del Considerando inmediato anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., concluye lo siguiente:
  - "Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos, de acuerdo con los lineamientos del Convenio de Coordinación para el Desarrollo Urbano y la Regularización Integral de Asentamientos Humanos en el Municipio de Corregidora, que crea el "Programa de Regularización Integral de Asentamientos Humanos Irregulares", de fecha 28 de Noviembre de 2012, y conforme al plano de Lotificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1133/2015 de fecha 27 de Abril de 2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento la autorización de Relotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.
- **11.** Una vez vista la conclusión a la que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio dentro de la Opinión Técnica referida con antelación, la Comisión de Desarrollo Urbano considera posible autorizar lo solicitado, por lo cual de

# Gaceta Municipal la Pirámide



ser aprobado por el H. Ayuntamiento el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- **11.1.** En caso de ser autorizado, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), deberá de transmitir a Título Gratuito a favor del Municipio de Corregidora por concepto de Equipamiento la superficie de 8,651.14 m², así como la superficie de 32,234.62 m², por concepto de vialidades del Asentamiento Humano que nos ocupa. Dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
- **11.2.** Finalmente, respecto a la obligación de efectuar el pago por concepto de Impuestos por Superficie Vendible, Derechos por Licencia para Fraccionar, Derecho por Supervisión y Derecho por Nomenclatura del Asentamiento Humano, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece "...están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público..."
- **12.** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- **13.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de esta Comisión se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente, 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.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 137, 138 y 139 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).



# Gaceta Municipal la Pirámide

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOVENO.**- Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo el artículo 10 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro en relación con el artículo 49 fracción IV, del mismo

# Gaceta Municipal la Pirámide



ordenamiento, se instruye a la Secretaría de Administración para que una vez que reciba la Escritura Pública objeto del presente Acuerdo, realice el alta en inventarios y resguarde dicho instrumento.

#### TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 12 DE AGOSTO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

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

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA





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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 (doce) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Prados de Balvanera", ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), mismo que se transcribe textualmente a continuación:

### "Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 5, 15, 18, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Prados de Balvanera", ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)**, cuyo expediente administrativo obra en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAC/CAI/058/2015**, 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 la definición que se contiene dentro del artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- **4.** Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 6 que las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera **concurrente** por

# Gaceta Municipal la Pirámide



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

- 5. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el Municipio de Corregidora, Qro., es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el 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.** En cuanto al tema de **Relotificación**, los siguientes artículos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establecen lo siguiente:

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

I.- Las zonas en que se permitan.

II.- Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso.

III.- Los índices aproximados de densidad de población.

IV.- La organización de la estructura vial y el sistema de transporte.

V.- La proporción y aplicación de las inversiones de sus diversas etapas.

VI.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios y equipamiento e infraestructura urbanos.

VII.- Las especificaciones relativas a las características y denominación de los lotes, la densidad de construcción en los lotes considerados anteriormente, así como las densidades totales, las formas de urbanización y de las áreas que quedarán a cargo del Municipio respectivo.

VIII.- Las demás normas técnicas aplicables que se consideren necesarias para el racional funcionamiento urbano del proyecto.

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

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

- 7. Que el 18de mayode 2015, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número 1.8.22.1/T/983/2015, de fecha 08 del mismo mes y año, mediante el cual el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, DelegadoEstatal de la CORETT en Querétaro, solicita laRelotificación del Asentamiento Humano denominado "El Milagrito", ubicado en la Parcela 7 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro.
- **8.** Que mediante oficio número **SAY/DAC/CAI/626/2015**, de fecha 21 de mayode 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio la Opinión Técnica para el estudio del presente asunto.





9. Que mediante oficio número SDUOP/DDU/DACU/1638/2015, de fecha18de juniode 2015, el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, turnó a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/072/2015, instrumento administrativo del cual se desprende lo siguiente:

### **OPINIÓN TÉCNICA:**

### **DATOS DEL PREDIO:**

UBICACIÓN:	Parcela 9 Z-1 P1/2
EJIDO:	La Negreta
CLAVE CATASTRAL:	No Disponible
SUPERFICIE m <sup>2</sup> :	86,319.05 m <sup>2</sup>

### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:**

### **GENERAL:**



### **PARTICULAR:**



# Gaceta Municipal la Pirámide



#### **ANTECEDENTES:**

- 9.12. Mediante Oficio No. 1.8.22.1/T/1139/2015, recibido con fecha 27 de Mayo de 2015, dirigido al Lic. Miguel Ángel Melgoza Montes, Secretario del H. Ayuntamiento, el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Delegado Estatal de la CoReTT en Querétaro, solicita la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Prados de Balvanera" ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 86,319.05 m².
- 9.13. El Registro Agrario Nacional emitió el Título de Propiedad No. 000000000969 de fecha 04 de Noviembre de 2002 a favor del C. M. Refugio García García, respecto de la Parcela 9 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, en el Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 8-63-19.05 Ha., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real No. 00136434/1 de fecha 15 de Enero de 2003.
- 9.14. Mediante Escritura Pública No. 9,785 de fecha 11 de Enero, ante el Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 21 de éste Distrito Judicial, Comparece la Sra. M. Refugio García García a otorgar a través de este instrumento, Mandato Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, para Administrar Bienes y para Ejercer Actos de Dominio, a favor de los Sres. Mario Bocanegra Durán y/o María Petra Tlapalamatl Sánchez; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales No. 357/1, de fecha 06 de Noviembre de 1995.
- 9.15. Mediante Escritura Pública No. 28,201 de fecha 04 de Noviembre de 2008, ante el Lic. Roberto Reyes Overa, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 1 de esta Demarcación, de la que es Titular el Lic. Alberto Carrillo Briones, y autorizando con su sello, comparece el C. Mario Bocanegra Durán, que otorga en este acto Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Dominio, en favor de la "Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra" (CoReTT); inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00136434/0003 de fecha 19 de Noviembre de 2008.
- 9.16. Mediante Oficio No. DDU/259/2003 de fecha 13 de Marzo de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano de este Municipio, emitió el Dictamen de Uso de Suelo a un predio Urbano Identificado como Parcela 9 Z-1 P 1/2 del Ejido la Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 026 65 430 219 y superficie de 87,912.38 m2, (según deslinde catastral No. DQ20001093, de fecha 11 de Junio de 2001), FACTIBLE para ubicar un Máximo de 437 Viviendas en un Fraccionamiento Habitacional (Vivienda Popular).
- **9.17.** Mediante Oficio No. SSC/DGE/DAR/1750/08 de fecha 18 de Diciembre de 2008, la Dirección de Gestión de Emergencias adscrita a la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Gobierno del Estado, emitió el Dictamen de Grado Riesgo para el asentamiento denominado Prados de Balvanera ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro. [sic.], dicha Dependencia encuentra Factible los predio referidos y marcados en el anexo, para el uso de



# Gaceta Municipal la Pirámide

asentamientos humanos, debiendo de dar cumplimiento a las medidas de mitigación indicadas en dicho documento.

- 9.18. Mediante Oficio No. DMPC/060/2010 de fecha 23 de Febrero de 2010, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Corregidora, Qro., emite el Dictamen de Grado de Riesgo No Grave que pueda ser originado por algún fenómeno natural para el Asentamiento Irregular Prados de Balvanera, ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Corregidora, Qro., en el cual se señala que "...es importante que los representantes de este asentamiento deberán promover y respetar cuando menos un margen de 10 m. como derecho de anchura contiguas al cauce de las corrientes o vasos de los depósitos propiedad nacional de acuerdo al boletín emitido en el oficio No. BOO.E.45.4 del 26 de Enero de 2010 emitido por la CONAGUA."
- **9.19.** Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/3433/2012 de fecha 04 de Noviembre de 2010, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, otorgó el Visto Bueno de Proyecto de Lotificación para un Desarrollo Habitacional ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2 perteneciente al Ejido La Negreta, con superficie de 86,319.05 m2, el cual consta de un Desarrollo Habitacional (338 Viviendas), de acuerdo al plano de Lotificación presentado.
- **9.20.** Mediante Oficio No. SG/UEP/0060/2015 de fecha 21 de Enero de 2015, la Dirección General de la Unidad Estatal de Protección Civil, Querétaro, Qro., emitió el Grado de Riesgo derivados de las actividades que en específico se desarrollen en estos núcleos, solicitando a la CoReTT que en caso de presentarse indicios de posibles riesgos posteriores a la fecha de expedición del presente documento se deberá informar lo conducente a la autoridad competente.
- **9.21.** Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1197/2015 de fecha 06 de Mayo de 2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, emitió la Modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación correspondiente al Asentamiento Humano el cual se denomina "Prados de Balvanera", ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2, Ejido la Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., **debido a la actualización de la cartografía y a la reducción en la superficie regularizable del asentamiento en estudio.**
- **9.22.** Las superficies que componen al Asentamiento Humano denominado "Prados de Balvanera" se desglosan de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS					
CONCEPTO	SUPERFI CIE (m <sup>2</sup> )	PORCENTA JE (%)			
SUPERFICIE VENDIBLE	36,814.53	42.65			
SUPERFICIE QUE SE ESCRITURARÁ CUANDO SE REGULARICE LA PARCELA COLINDANTE	65.95	0.08			
SUPERFICIE NO REGULARIZABLE POR TENER FRENTE AL DERECHO DE VÍA DEL ESCURRIMIENTO PLUVIAL QUE ATRAVIESA EL ASENTAMIENTO, SEGÚN OFICIO NO. SSC/DGE/DAR/1750/08	1,263.66	1.46			
SUPERFICIE VIALIDADES	23,661.20	27.41			
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	6,577.00	7.62			



TOTAL	86,319.0	100.00
RESTRICCIÓN DE CANAL	5,853.48	6.78
DERECHO DE VÍA C.F.E.	9,843.83	11.40
ÁREA VERDE	2,239.40	2.60

- **10.** Con base en las precisiones referidas dentro del Considerando inmediato anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., concluye lo siguiente:
  - 10.1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos, de acuerdo con los lineamientos del Convenio de Coordinación para el Desarrollo Urbano y la Regularización Integral de Asentamientos Humanos en el Municipio de Corregidora, que crea el "Programa de Regularización Integral de Asentamientos Humanos Irregulares", de fecha 28 de Noviembre de 2012, y conforme al plano de Lotificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano con Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1197/2015 de fecha 06 de Mayo de 2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento la autorización de Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Prados de Balvanera", ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2, Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.
- **11.** En caso de ser autorizado, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), deberá de transmitir a Título Gratuito a favor del Municipio de Corregidora por concepto de Equipamiento la superficie de 6,577.00 m2, Área Verde la superficie de 2,239.40 m2, así como la superficie de 23,661.20 m², por concepto de vialidades del Asentamiento Humano. Dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
- 12. Finalmente, respecto a la obligación de efectuar el pago por concepto de Impuestos por Superficie Vendible, Derechos por Licencia para Fraccionar, Derecho por Supervisión y Derecho por Nomenclatura del Asentamiento Humano, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece "...están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público...".
- **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, las Opiniones Técnicas de referencia y el proyecto remitido, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

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



### Gaceta Municipal la Pirámide

#### ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 137, 138 y 139 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se autoriza la Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Prados de Balvanera", ubicado en la Parcela 9 Z-1 P1/2 del Ejido La Negreta, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

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

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

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

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

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

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

**SÉPTIMO.**- Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento para que dé seguimiento al proceso de Escrituración objeto de la transmisión de las superficies que se describen en el Considerando 11 del presente Acuerdo, para lo cual, deberá coordinarse con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), para la realización y conclusión de dicho trámite.

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

**NOVENO.**- Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo el artículo 10 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de

# Gaceta Municipal la Pirámide



Querétaro en relación con el artículo 49 fracción IV, del mismo ordenamiento, se instruye a la Secretaría de Administración para que una vez que reciba la Escritura Pública objeto del presente Acuerdo, realice el alta en inventarios y resguarde dicho instrumento.

#### TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 12 DE AGOSTO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARQ. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

\_\_\_\_\_

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 12 (DOCE) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2015 (DOS MIL QUINCE).---

------ DOY FE

A T E N T A M E N T E "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



# Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha12 (doce) de agosto de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que modifica su similar de fecha 05 de junio de 2015 mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines de la Corregidora", ubicado en la Parcela 105 Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 14 fracción III, 17, 21, 22, 28, 32, 82 al 99, 109 al 118, 140 al 170, 237, 250 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogado en correlación al Artículo Sexto Transitorio del mismo ordenamiento en vigor; 5, 15, 18 y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el Acuerdo que modifica su similar de fecha 05 de junio de 2015 mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines de la Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), cuyo expediente administrativo obra en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAC/CAI/132/2014.

#### **ANTECEDENTES**

- 1. Que con fecha 13 de noviembre de 2014, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficionúmero 1.8.22.1/T/3373/2014, de fecha 5 de noviembre de 2014, signado por el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Encargado de la Delegación Federal de la CORETT en Querétaro, para obtener la Autorización de Regularización, autorización de Nomenclatura, Licencia de Ejecución de obras y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Jardines de la Corregidora" ubicado sobre la parcela 105 del Ejido El Pueblito, en este Municipio de Corregidora, Qro.
- **2.** Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1205/2014 de fecha 18 de noviembre de 2014, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Municipio a efecto de determinar la factibilidad de lo requerido.
- 3. En respuesta a lo anterior el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUOP/DDU/DACU/2852/2014, mediante el cual envía la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/115/2014, de la cual y en lo que interesa al presente acuerdo, se desprende lo siguiente:

# Gaceta Municipal la Pirámide



#### "OPINIÓN TÉCNICA...

"...5. Mediante Escritura Pública No. 12,399 de fecha 27 de Mayo de 2004, pasada ante la Fe del Lic. Pedro Gutiérrez Jiménez, Notario Público adscrito a la Notaria Pública No. 12 de esta ciudad, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C., inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales No. 00002754/0003 de fecha 26 de Mayo de 2005.

En el mismo instrumento se integra la Mesa Directiva de la Asociación, **siendo nombrado** la C. Anabel Ríos Viloria como Presidente de la misma."

- "...11. Derivado de la inspección realizada por el personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verificó que el Asentamiento Humano "Jardines de la Corregidora" se encuentra en proceso de urbanización e introducción de los servicios básicos de infraestructura. Derivado de lo anterior, el C. Salvador Lira Juárez y/o la C. Anabel Ríos Viloria como Presidente, Presidenta de la Mesa Directiva de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C. y/o el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Encargado de la Delegación Federal de la CoReTT, deberán de celebrar un Convenio de Participación con la Secretaría del Ayuntamiento para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto, la Asociación será la responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal."
- **4.** Acto seguido se dio continuidad al procedimiento administrativo por sus cauces legales yen **Sesión Extraordinaria de Cabildo** de fecha **05 de junio de 2015**, este H. Ayuntamiento, aprobó el Acuerdo que autoriza la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines de la Corregidora", ubicado en la Parcela 105 Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en cuyos Considerandos 12.5 y 12.11 señalan que la C. Anabel Ríos Viloria ejerce el cargo de Presidenta de la Mesa Directiva de la Asociación denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C., ambos que a la letra indican:
  - "...12.5. Mediante Escritura Pública No. 12,399 de fecha 27 de Mayo de 2004, pasada ante la Fe del Lic. Pedro Gutiérrez Jiménez, Notario Público adscrito a la Notaría Pública No. 12 de esta ciudad, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C., inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales No. 00002754/0003 de fecha 26 de Mayo de 2005.

En el mismo instrumento se integra la Mesa Directiva de la Asociación, **siendo nombrado** la C. Anabel Ríos Viloria como Presidente de la misma."

"...12.11. Derivado de la inspección realizada por el personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verificó que el Asentamiento Humano "Jardines de la Corregidora" se encuentra en proceso de urbanización e introducción de los servicios básicos de infraestructura. Derivado de lo anterior, el C. Salvador Lira Juárez y/o la C. Anabel Ríos Viloria como Presidente, Presidenta de la Mesa Directiva de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C. y/o el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Encargado de la Delegación Federal de la CoReTT, deberán de celebrar un Convenio de Participación con la Secretaría del Ayuntamiento para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto, la



# Gaceta Municipal la Pirámide

Asociación será la responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal."

**5.** Que en fecha 29 de junio de 2015, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Delegado Estatal de la CORETT en Querétaro, mediante el cual manifiesta que dentro de los Considerandos 12.5 y 12.11 del Acuerdo de Cabildo que precede señala como Presidenta de la Mesa Directiva de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C. a la C. Anabel Ríos Viloria, siendo que del instrumento público exhibido se tiene que dicho cargo lo ejerce el C. Víctor Carlos Quintero Pérez, por lo cual solicita se modifique el Acuerdo de referencia.

#### 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. Por su parte la fracción II del mismo ordenamiento señala que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.
- 2. Que el artículo 2 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que **Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.
- 3. 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; 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, facultan al Municipio de Corregidora, Qro.,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.
- **4.** Que de acuerdo a lo indicado en el **Antecedente Quinto**del presente Acuerdo, es importante establecer que la parte Resolutiva del Acuerdo se emitió en base a la documentación presentada en su momento por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), mediante la cual se acreditan los miembros que integran la Mesa Directiva de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C., por ende, resulta necesaria la modificación correspondiente a fin de que dentro del mismo se contemple el nombramiento correcto de quien preside dicha Asociación.

Lo anterior resulta totalmente procedente, de acuerdo a lo señalado dentro de la Escritura Pública No. 13,738 de fecha 08 de diciembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Pedro Gutiérrez Jiménez, en ese entonces Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 12 de la Demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C. en el Municipio de Corregidora, Qro., celebrada en segunda convocatoria con fecha 26 de noviembre de 2004, del cual se desprende de su Clausula Única lo que a la letra indica:

# Gaceta Municipal la Pirámide



"...En desahogo del cuarto punto del orden del día proceden los presentes a manifestar <u>que</u> desde este momento se les revocan los cargos conferidos a los C.C. ANABEL RÍOS <u>VILORIA, MANUEL LIRA HERNÁNDEZ, JUVENAL SUÁREZ MENDOZA, ALEJANDRO SUÁREZ MENDOZA, TERESA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ integrantes de la mesa Directiva así como todas y cada una de las facultades y/o poderes de los que gozaban al momento de constituir la Asociación Civil denominada "UNIÓN DE COLONOS DE JARDINES DE LA CORREGIDORA", por lo que en ausencia de dichos integrantes dentro de la Asamblea y después de haber hecho la publicación conforme a los estatutos de la Sociedad, y no siendo esta la única reunión a la que hicieron caso omiso dichos representantes nunca han cumplido con la obligación ni han representado dignamente a la sociedad desde este momento la Asamblea y los presentes deciden sustituir a las personas de la Mesa Directiva mencionada anteriormente..."</u>

"...En desahogo del sexto punto del orden del día la Asamblea decide por unanimidad de votos que la nueva Mesa Directiva que será integrada de la siguiente forma.- VÍCTOR CARLOS QUINTERO PÉREZ.- PRESIDENTE.- MARÍA LÓPEZ MARTÍNEZ.-VICEPRESIDENTE.- JOSÉ DOROTEO PEDRO MENDOZA SILVA.- SECRETARIO.- YOLANDA MENDOZA RIVERA.- TESORERA.- MÓNICA ARVEA SÁNCHEZ.-PRIMER VOCAL.- DONATO MENDOZA LICEA.-SEGUNDO VOCAL.- CARLOS LUIS JUÁREZ MENDOZA.- COMISARIADO..."

- **5.** Que en base a lo antes expuesto, y en términos del artículo 4 fracción VI de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y 116 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión someten a la consideración del Ayuntamiento la modificación del Acuerdo en comento a efecto de modificar en la determinación del 05 de junio de 2015 el nombre del Presidente de la Mesa Directiva de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C.
- **6.** Para efectos de lo anterior, los integrantes de esta Comisión proponen al H. Ayuntamiento se lleven a cabo las siguientes acciones:
  - **c).** Instruir al Secretario del Ayuntamiento para que realice una anotación marginal en el Acta de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 05 de junio de 2015.
  - d). Instruir al Secretario del Ayuntamiento para que a partir de la fecha de la aprobación del presente Acuerdo emita las certificaciones que sean necesarias, con las modificaciones que dentro del presente se autorizan, y para que dentro del cuerpo de dichas certificaciones se asiente que dicho Acuerdo fue modificado mediante resolución del Ayuntamiento quedando como ha sido transcrito.
- 7. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de 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.
- **8.** 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.



# Gaceta Municipal la Pirámide

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 la modificación de los Considerandos 12.5 y 12.11, del Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de junio de 2015, mediante el cual se autoriza la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Jardines de la Corregidora", ubicado en la Parcela 105 Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., solicitado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), para quedar como sigue:

#### **CONSIDERANDOS**

- **"12.5.** Mediante Escritura Pública No. 12,399 de fecha 27 de Mayo de 2004, pasada ante la Fe del Lic. Pedro Gutiérrez Jiménez, Notario Público adscrito a la Notaría Pública No. 12 de esta ciudad, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C., inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales No. 00002754/0003 de fecha 26 de Mayo de 2005."
- "...12.11. Derivado de la inspección realizada por el personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verificó que el Asentamiento Humano "Jardines de la Corregidora" se encuentra en proceso de urbanización e introducción de los servicios básicos de infraestructura. Derivado de lo anterior, el C. Víctor Carlos Quintero Pérez como Presidente de la Mesa Directiva de la Asociación Civil denominada "Unión de Colonos de Jardines de la Corregidora", A.C. y/o el Lic. José Manuel Salvador Sánchez Gómez, Encargado de la Delegación Federal de la CORETT, deberán de celebrar un Convenio de Participación con la Secretaría del Ayuntamiento para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto, la Asociación será la responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal."
- **SEGUNDO.-** Se instruye al Secretario del Ayuntamiento, para que realice una anotación marginal en el Acta de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 05 de junio de 2015, en la que se haga constar la modificación al acuerdo referido en el **Antecedente Cuarto**del presente Acuerdo.
- **TERCERO.-** Asimismo se instruye al Secretario del Ayuntamiento, para que a partir de la fecha de la aprobación del presente Acuerdo emita las certificaciones que sean necesarias, con las modificaciones que dentro del presente se autorizan, y para que dentro del cuerpo de dichas certificaciones se asiente que dicho Acuerdo fue modificado mediante resolución del Ayuntamiento quedando como ha sido transcrito.

#### TRANSITORIOS

- **PRIMERO.-** El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del Municipio por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal.
- **SEGUNDO.-** El presente entrará en vigor el día de su aprobación.

# Gaceta Municipal la Pirámide



**TERCERO.-** 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..."

> ATENTAMENTE "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA



# Gaceta Municipal la Pirámide

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

#### **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 (treinta) de julio de 2015 (dos mil quince), el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Relotificación del Lote 3 Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en su Etapa 3 y 4, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional de Venta de Lotes en su Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida" ubicado en Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Corregidora, Qro., solicitado por la empresa denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., mismo que se transcribe textualmente a continuación:

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

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160, 162, 163, 178, 181, 184 al 203 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 que autoriza la Relotificación del Lote 3 Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en su Etapa 3 y 4, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional de Venta de Lotes en su Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida" ubicado en Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Corregidora, Qro., solicitado por la empresa denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., procedimiento radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente DAC/CAI/089/2015 y

#### CONSIDERANDO

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

# Gaceta Municipal la Pirámide



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 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- 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 Código Urbano del Estado de Querétaro establece la competencia que tienen los municipios dentro de ésta materia y de manera particular otorga a las áreas encargadas del desarrollo urbano, funciones específicas que en el caso del Municipio de Corregidora, competen justamente a la Secretaría de Desarrollo urbano y Obras Públicas, en este sentido se transcribe en su parte conducente el artículo 13 de dicho ordenamiento:
  - **III.** Supervisar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios se apeguen a las especificaciones autorizadas;
  - **VII.** Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano que los desarrolladores cubran los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la ley de hacienda de los municipios del estado de Querétaro;
- **6.** Que de acuerdo a lo previsto por el numeral 149 del Ordenamiento Legal antes citado, prevé que el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la **Relotificación de los desarrollos inmobiliarios** cuando estos no se rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
- **7.** Que el artículo 186 de la legislación aplicable en materia de Desarrollo Urbano, indica las etapas que conforma el procedimiento de autorización de fraccionamientos, las cuales son sucesivas, a la conclusión de cada una de éstas, mismas que a continuación se enlistan:
  - 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.
- **8.** Que el artículo 198 del Código en comento, señala que desarrollador podrá obtener **autorización provisional para venta de lotes,** aun cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante



# Gaceta Municipal la Pirámide

solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos diversos requisitos como lo son:

- a) Que la Licencia para ejecución de obras de urbanización, se encuentre protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- b) Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- c) Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- d) Otorgar fianza emitida por compañía afianzadora autorizada, a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar.
- **9.** Que con fecha **22 de julio de 2015**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud del **Lic. Rafael Alcántara López**, representante Legal de la persona moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., para la obtención de la autorización de Relotificación del Lote 3, Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2, Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en sus Etapas 3 y 4, la Autorización Provisional de Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "La Vida", en su Etapa 3.
- **10.** Para el estudio y análisis de la solicitud del promovente, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio número **SAY/DAC/CAI/1125/2015**, ingresado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio bajo el folio número 1917, requirió la Opinión Técnica correspondiente.
- 11. En respuesta a lo anterior, el día 24 de julio de 2015 el Ing. Omar Soria Arredondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUOP/DDU/DACU/1125/2015, mediante el cual envía la Opinión Técnica No. DDU/DACU/OT/089/2015, de la cual se desprende lo siguiente:

#### **OPINIÓN TÉCNICA**

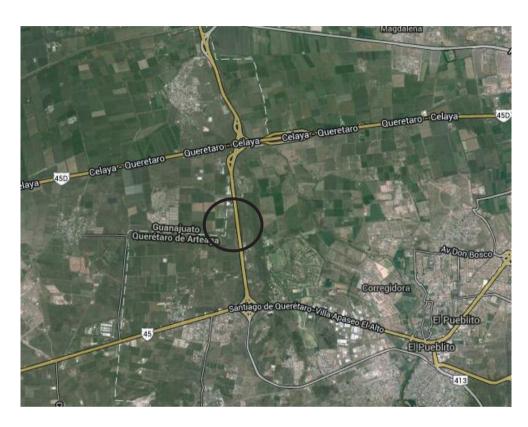
#### **DATOS DEL PREDIO:**

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 M <sup>2</sup> :	407,258.282 m²



### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:**

### **GENERAL**



### **PARTICULAR**





# Gaceta Municipal la Pirámide

#### **ANTECEDENTES:**

- 11.1 Mediante escrito de fecha 22 de Julio de 2015, el Lic. Rafael Alcantar en su carácter de Apoderado Legal de la empresa "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento la Relotificación del Lote 3, Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en sus Etapas 3 y 4, la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional de Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida", Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.2 Mediante Instrumento No. 7,501 de fecha 10 de Diciembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Dávila Díaz de León, Notario Titular de la Notaria Publica No. 23 de la Demarcación Notarial de Aguascalientes, Ags., hizo constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, Ags., bajo el Número 36, Fojas de la 368 a la 386 del Volumen DVI Libro Número 3 denominado Comercio de fecha 10 de Agosto de 2001.
- 11.3 Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de Noviembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Corregidora, aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Protección Agrícola de Temporal a Zona Urbana con fines de Desarrollo Residencial Campestre, con densidad de población de 16 hab/ha, para el predio denominado "Fracción del Rancho El Romeral", ubicado en el Km 11 de la Carretera Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 52-65-66.00 Has.
- 11.4 Mediante la Escritura Pública No. 14,400 de fecha 31 de Agosto de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Titular de la Notaria Publica No. 18 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, compareció la Señora Blanca Fernández Fernández en su carácter de Única y Universal Heredera y Albacea del Señor Faro González Juaristi; con la finalidad de realizar la protocolización parcial de inventario y formalizar la aplicación parcial de bienes, del cual se reconoce entre otros el inmueble identificado como la Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45, Kilometro 11 +000, en la Comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Querétaro, con una superficie de 52-65-66 Ha., con Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.
- 11.5 Mediante Oficio No. DDU/DPDU/1138/2011, expediente SP-154/11 de fecha 16 de Diciembre de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, autorizó la Subdivisión de Predios, respecto del inmueble identificado como la Fracción del Rancho El Romeral, ubicado en Carretera Federal 45 Km. 11+000, perteneciente a la Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con Clave Catastral 06 01 016 02 999 999, y superficie total de 526,566.00 m², misma que se dividió en 2 Fracciones; Fracción Primera de 120,000.021 m² y Fracción Segunda de 406,565.979 m².



- 11.6 Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de Enero de 2012, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo al Incremento de Densidad de 16 Habitantes por Hectárea a 300 Habitantes por Hectárea, para la Fracción del predio conocido como Rancho El Romeral, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 526,566.00 m².
- 11.7 Mediante Escritura Pública No. 15,327 de fecha 27 de Febrero de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Titular de la Notaria Publica No. 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, compareció la Sra. Blanca Fernández Fernández, como parte vendedora y la sociedad mercantil denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., representada en este acto por su Administrador Único el Señor Fernando Camarena Avala, como parte compradora, quienes manifiestan que comparecen a formalizar el CONTRATO DE COMPRAVENTA AD CORPUS Y CON RESERVA DE DOMINIO, respecto del predio identificado como Fracción 2 resultante de la división de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000 en la Comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 406,565.979 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario No. 00428204/0002 de fecha 11 de Junio de 2012.
- 11.8 La Comisión Federal de Electricidad, mediante Oficio No. P0299/2012 de fecha 20 de Marzo de 2012, informó a la empresa "DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO", S.A. de C.V., que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el lote que se pretende fraccionar localizado en el predio del Romeral de la Carretera Libre a Celaya Gto, del Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.9 Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Causahabiencia a favor de "DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DEL CENTRO", S.A. de C.V., respeto de la Fracción 2 del inmueble ubicado en Carretera Federal número 45, Kilómetro 11+000 denominado El Romeral, Corregidora, Qro., con una superficie de 406,565.979 metros cuadrados.
- 11.10 Mediante Oficio No. SG/DMPC/062/2012 de fecha 21 de Noviembre de 2012, la Dirección de Protección Civil adscrita a la Secretaría de Gobierno de este Municipio de Corregidora, Qro., emitió el análisis de riesgo y opinión de Grado de Riesgo aceptable, dadas las condiciones y características del terreno.
- 11.11 Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0456/2012, de fecha 17 de Diciembre de 2012, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental la urbanización de 6 macrolotes con uso de suelo habitacional y 3 lotes comerciales correspondientes al desarrollo habitacional al que denominan "El Romeral", con superficie total de 406,565.979 m², ubicado en la Fracción 2 DOS resultante de la división de una Fracción del Rancho "EL Romeral", Carretera Federal No. 45, Kilómetro 11+000, Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.
- **11.12** Con fecha del **04 de Marzo de 2013**, la Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado de Querétaro, Qro.,





emitió el Deslinde Catastral con folio DT 2012289 para el predio urbano ubicado en Carretera Federal No. 45 Librea Celaya Km 11+000, Comunidad de los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con clave catastral 06 01 016 02 999 999, en el cual se desprende la **superficie de 407,258.282 m²**.

- 11.13 Mediante Oficio SDUOP/DDU/DPDU/1107/2013 expediente USM-311/12 de fecha

  24 de Abril de 2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas autorizó el Dictamen de Uso de Suelo, factible para ubicar un DESARROLLO HABITACIONAL CONSISTENTE EN UN MÁXIMO DE 2,439 VIVIENDAS en el predio identificado como la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una fracción del rancho "El Romeral", ubicado en Carretera Federal 45 km 11+000, Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 406,565.98 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.
- 11.14 Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1169/2013 de fecha 25 de Abril de 2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas autorizó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación correspondiente al DESARROLLO HABITACIONAL PARA UN MÁXIMO DE 2,439 VIVIENDAS, y que pretende desarrollar en el Predio identificado como la Fracción 2 de la subdivisión de una Fracción del rancho "El Romeral", ubicado en Carretera Federal 45 km 11+000, Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.
- 11.15 Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DPDU/3619/2013 expediente USM-311/12 de fecha 20 de Diciembre de 2013, esta Secretaría autorizó la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, factible para ubicar un Desarrollo Habitacional consistente en un máximo de 2,439 viviendas y un Anuncio Espectacular en el predio identificado como la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una fracción del rancho "El Romeral", ubicado en Carretera Federal 45 km 11+000, Ejido "Los Ángeles", Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 407,258.282 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.
- 11.16 Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de Agosto de 2014, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Relotificación por modificación del número de etapas y la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 para el Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, con una superficie total de 407,258.282 m², protocolizado mediante Escritura Pública No. 25,740 de fecha 17 de Octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Publica No. 30 de la Ciudad de Querétaro, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario No. 15407 con fecha del 28 de Noviembre de 2014.
- 11.17 Mediante Oficio No. VE/1747/2014 de fecha 08 de Octubre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 304 viviendas, del desarrollo denominado Fraccionamiento "Residencial La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, en la Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.



- 11.18 Mediante Escritura Pública No. 7,884 de fecha 23 de Octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Javier Ramírez Isunza, Notario Titular de la Notaria Publica No. 43 de la Demarcación Notarial de Aguascalientes, Ags., hizo constar el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN NO DELEGABLE ASÍ COMO PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO LIMITADO REVOCABLE NO DELEGABLE que otorga la sociedad mercantil denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el señor Luis Fernando Camarena Ávila a favor del Señor Rafael Alcantar López; pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la localidad.
- 11.19 Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 30 de Octubre de 2014, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 29 de Agosto de 2014, en el que se aprobó la Relotificación por Modificación del número de etapas y la licencia de Ejecución de las obras de urbanización de la Etapa 2 para el Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, con una superficie total de 407,258.282 m², protocolizado mediante Escritura Pública No. 26,511 de fecha 18 de Noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Publica No. 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario No. 15515 con fecha del 18 de Noviembre de 2014.
- 11.20 Mediante Oficio No. VE/2251/2014 de fecha 18 de Diciembre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la construcción de 170 viviendas, del desarrollo denominado Fraccionamiento "Residencial La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, en la Comunidad de Los Ángeles, Municipio de Corregidora, Qro.
- 11.21 Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/0339/2015 de fecha 18 de Febrero del 2015, se autoriza la Modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación correspondiente al Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Vida", debido a la modificación del número de viviendas en los Lotes 2 y 5 de la Manzana 3 Etapa 2.
- 11.22 Mediante Oficio No. SDUOP/DDU/DACU/1805/2015 de fecha 06 de Julio del 2015, se autoriza la Modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación correspondiente al Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Vida", debido a la Relotificación del Lote 3, Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en sus Etapas 3 y 4, haciendo notar que el Dictamen de Uso de Suelo autoriza un Desarrollo Habitacional consistente en un máximo de 2,439 viviendas y el promotor prevé 2,339 viviendas por lo que se encuentra dentro del máximo autorizado.
- **11.23** Las superficies que componen el fraccionamiento se desglosan de la siguiente manera:





RESUMEN GENERAL POR ETAPAS RELOTIFICACIÓN									
ЕТАРА	HABITACION AL	No. VIVIENDAS	COMERCI AL	DONACIÓN		<b>EQUIPAMIE</b>			
				EQUIPA MIENTO	ÁREA VERDE	NTO INFRAESTR UCTURA CEA	No. LOTE S	VIALID ADES	SUPERFIC IE (M2)
				11,032.99	214.65			11,213.5	
1	46,477.960	234	3,746.186	3	4	-	5	87	72,685.380
								4,886.84	
2	115,450.620	665	4,261.170	-	-	-	8	0	124,598.630
				13,593.46				14,361.8	
3	65,822.036	600	1,326.762	3	-	-	5	85	95,104.146
				13,016.38				10,938.5	
4	87,822.597	840	-	0	-	3,092.629	6	20	114,870.126
				37,642.	214.65			41,400.	407,258.2
TOTAL	315,573.213	2,339	9,334.118	836	4	3,092.629	24	832	82

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

#### **RESOLUTIVO**

- 12.1 Una vez analizado lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 160, 161, 162, 163, 164, 192, 193, 194, 195 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, esta Secretaría PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento la Relotificación del Lote 3, Manzana 1 en su Etapa 1, Lote 2 Manzana 3 en su Etapa 2, así como el aumento de número de viviendas en sus Etapas 3 y 4, la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional de Venta de Lotes en su Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida", ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", ubicado en la Carretera Federal 45 km 11+000, con una superficie total de 407,258.282 m², e identificado con la Clave Catastral 06 01 016 02 999 999.
- **12.2** En caso de resolver procedente la solicitud, el promotor deberá cumplir con lo siguiente:
  - 1. De conformidad al Artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, la ejecución de las obras de urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, asimismo deberá presentar el Diseño de Pavimento avalado por un laboratorio especialista en la Materia.
  - Para dar cumplimiento al Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro el Fraccionador deberá cubrir los derechos por



**concepto de supervisión** de las obras de urbanización mismos que se desglosan a continuación:

Presupuesto de Obras de Urbanización \$ 10'863,642.93 1.88% por derechos de supervisión \$ x1.88%

Total \$ 204,236.49

(Doscientos cuatro mil doscientos treinta y seis pesos 49/100 M.N.)

**12.3** Con relación a los **derechos por Licencia para Fraccionar**, y de conformidad a lo establecido en el artículo 23 fracción VI numeral 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015 tendrá que cubrir la cantidad de:

Derecho para Licencia para Fraccionar Comercial Superficie Etapa 1

3,000.94 m2 x \$14.00 \$ 42,013.16

Total \$ 42,013.16

(Cuarenta y dos mil trece pesos 16/100 M.N.)

Derecho para Licencia para Fraccionar Superficie Vendible Comercial Superficie Etapa 2

918.00 m2 x \$14.00m2 \$ 12,852.00

Total \$ 12,852.00

(Doce mil ochocientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.)

Derecho para Licencia para Fraccionar Habitacional Superficie Etapa 3 65, 822.036 m2 x \$4.00 m2 \$263,288.14

Total \$ 263,288.14

(Doscientos sesenta y tres mil doscientos ochenta y ocho pesos 14/100 M.N.)

Derecho para Licencia para Fraccionar Comercial Superficie Etapa 3 1,326.762 m2 x \$14.00 m2 \$18,574.67

Total \$18,574.67

(Diez y ocho mil quinientos setenta y cuatro pesos 67/100 M.N.)

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

Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1 **\$27,000.00** 





Total \$ 27,000.00 (Veintisiete mil pesos 00/100 M.N.)

Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 2 \$8,262.00

Total \$8,262.00 (Ocho mil doscientos sesenta y dos pesos 00/100 M.N.)

- Por cuanto ve a la solicitud de otorgar la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento "La Vida", la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas PONE A CONSIDERACIÓN del H. Ayuntamiento su Autorización, condicionada a cumplir lo señalado en el Artículo 198 Fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro.
  - 1. En caso de resolver positivo el punto anterior el promotor deberá de otorgar a favor del Municipio de Corregidora, Qro., la fianza que garantice la ejecución, conclusión al 100% y la buena calidad de las obras de urbanización, misma que será por un monto de \$18,359,556.55 (Diez y ocho millones trescientos cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta y seis pesos 55/100 M.N.) y tendrá que mantenerse vigente por un lapso de 2 años contados a partir de la notificación del presente hasta las obras de urbanización del Fraccionamiento no sean concluidas.
  - 2. En caso de resolver favorable la petición sobre la Autorización Provisional de Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida" en su Etapa 3, de conformidad a lo establecido en la Ley de Ingresos Municipal para el ejercicio fiscal 2015, en su artículo 15 deberá cubrir el pago respecto del Impuesto por Superficie Vendible la siguiente cantidad, en un plazo no mayor a 15 días siguientes a su autorización:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional \$394,932.22

Total \$ 394,932.22 (Trescientos noventa y cuatro mil novecientos treinta y dos pesos 22/100 M.N.)

Impuesto por Superficie Vendible Comercial \$11,940.86

Total \$ 11,940.86 (Once mil novecientos cuarenta pesos 86/100 M.N.)

- **13.** Asimismo, el desarrollador deberá dar cabal cumplimiento a lo siguiente:
  - a) En relación a la superficie de donación, el promotor deberá revisar el esquema para complementar la superficie faltante del desarrollo, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del

# Gaceta Municipal la Pirámide



Estado de Querétaro; misma que corresponde a una superficie de 2,868.33m², equivalente al 0.704%.

- Mediante oficio SAY/DAC/CAI/1130/2015 de fecha 24 de julio de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento hizo del conocimiento a la persona moral denominada "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., lo relacionado con la Opinión Técnica identificada con número de expediente DDU/DACU/OT/089/2015 de fecha 24 de julio de 2015, específicamente- lo relativo a la condicionante señalada en el considerando 7.
- 2. En respuesta al oficio citado con antelación, el Lic. Rafael Alcantar López, representante legal de la empresa en comento, ingresó a esta Dependencia escrito de fecha 27 de julio de 2015, a través del cual comunica que con la finalidad de dar cumplimiento a la condicionante relativa al 10% de superficie de donación, solicita a este H. Ayuntamiento autorice el pago en efectivo de la misma.
- b) De conformidad a los Artículos 156, 157, 158, 159 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, el desarrollador deberá presentar el certificado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la modificación de las Áreas de Donación correspondientes al Fraccionamiento de tipo Habitacional Popular denominado "LA VIDA".
- c) El promotor deberá tramitar las factibilidades de agua potable por las tomas que faltan para complementar la Etapa 3, además de presentar los Proyectos Autorizados de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial por la CEA.
- **14.** 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:



# Gaceta Municipal la Pirámide

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se autoriza a la empresa "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V., la **RELOTIFICACIÓN DEL LOTE 3 MANZANA 1 EN SU ETAPA 1** y la **RELOTIFICACIÓN DEL LOTE 2, MANZANA 3 EN SU ETAPA 2** del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida" ubicado en Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Corregidora, Qro, de acuerdo a lo autorizado en el **Considerando 11.22** para quedar como se indica en la tabla descrita en el **Considerando 11.23.** 

**SEGUNDO.-** Se otorga a la empresa "Desarrollos y Construcciones del Centro", S.A. de C.V. la autorización del **AUMENTO DE NÚMERO DE VIVIENDAS EN SU ETAPA 3 y 4** del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida" ubicado en Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Corregidora, Qro, de acuerdo a lo señalado en el **Considerando 11.23.** 

**TERCERO.-** Se autoriza la **LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** y se otorga la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE VENTA DE LOTES** ambas de la **Etapa 3** del Fraccionamiento de tipo Habitacional denominado "La Vida" ubicado en Fracción 2 resultante de la subdivisión de una Fracción del Rancho "El Romeral", Corregidora, Qro.

**CUARTO.**- El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las **condicionantes y obligaciones** establecidas en los incisos integrantes en los **considerandos doce y trece** del presente acuerdo de manera previa a la emisión de cualquier otro trámite correspondiente al fraccionamiento.

**QUINTO.-** Con fundamento legal en el artículo Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, se autoriza al promotor efectuar el pago en efectivo y de contado el equivalente al valor comercial respecto de una superficie de 2,868.33m<sup>2,</sup> correspondiente al área de donación, de acuerdo a lo señalado en el **Considerando 13, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.** 

Para efectos de lo anterior se instruye a la Secretaría de Administración para que gestione la elaboración de un Avalúo **Comercial** para la determinación del pago correspondiente al Área de Donación sobre un superficie en mención, y para tal fin la Dependencia aquí mencionada así como la Secretaría de Tesorería y Finanzas deberán destinar los recursos y las partidas presupuestales que correspondan, debiendo el promotor resarcir los gastos generados por dicho Avalúo.

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

**SÉPTIMO**.- En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas a cargo del solicitante se someterá a la consideración del Ayuntamiento la revocación del presente acuerdo.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-**De conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del fraccionador, por dos veces en el periódico oficial del Gobierno del Estado y en dos de los diarios de mayor circulación, con un intervalo de seis días naturales entre cada publicación, así como por dos ocasiones en la Gaceta Municipal.

# Gaceta Municipal la Pirámide



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

TERCERO.- El presente Acuerdo, deberá ser protocolizado e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, a cargo del 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.

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, 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 al promotor o autorizado..."

EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 30 DE JULIO DE 2015. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; MAC. ARO. FERNANDO JULIO CESAR OROZCO VEGA, REGIDOR INTEGRANTE; PROF. HUMBERTO CAMACHO IBARRA, REGIDOR INTEGRANTE; RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ, SÍNDICO INTEGRANTE; C. RAMÓN BECERRA ARIAS, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. ROBERTO IBARRA ANGELES, REGIDOR INTEGRANTE.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 30 (TREINTA) DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2015 (DOS MIL QUINCE).------------ DOY FE ------

> **ATENTAMENTE** "ACCIÓN DE TODOS"

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RÚBRICA









### H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

#### **TOÑO ZAPATA**

PRESIDENTE MUNICIPAL

#### JOSÉ ERNESTO BEJARANO SÁNCHEZ

SÍNDICO MUNICIPAL

**REGIDORAS Y REGIDORES** 

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

#### RESPONSABLES DE LA GACETA MUNICIPAL

Lic. Miguel Angel Melgoza Montes
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

Lic. Antonio Galileo Hernández Ramírez

Coordinador de Asuntos Legislativos

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

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

Consulta Electrónica:

http://www.corregidora.gob.mx/web\_corregidora/contenido/transparencia/transparencia\_gacetas.html

#### SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

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