

19 de Agosto de 2016

Año 01

No. 25

Por comunicacion del Gobierno Municipal de El Marques.

Gaceta Municipal

Órgano oficial de difusión
del H. Ayuntamiento de El Marqués

Responsable de la publicación:

Secretaría del Ayuntamiento

Lic. Gaspar Arana Andrade

Publicacion Ordinaria

GOBIERNO MUNICIPAL

ACUERDO QUE AUTORIZA LA RELOTIFICACIÓN, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES Y AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES DE LAS ETAPAS 2 Y 3 DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE RESIDENCIAL CON UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 200 HAB./HA. Y SERVICIOS DENOMINADO "MALLORCA RESIDENCE", A UBICARSE EN UN PREDIO IDENTIFICADO COMO EL RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE DOS FRACCIONES DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO EL DURAZNO, MISMO QUE FORMÓ PARTE DE LA ANTIGUA HACIENDA DE MIRANDA, UBICADOS EN LA CARRETERA A HUIMILPAN KM.8, DESVIACIÓN A LOS CUES KM. 0.5, PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., CON UNA SUPERFICIE DE 349,034.038 M2. (SEGUNDA PUBLICACION).

2



El Marqués
Gobierno Municipal
2015 - 2018



ACUERDO QUE AUTORIZA LA RELOTIFICACIÓN, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES Y AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES DE LAS ETAPAS 2 Y 3 DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE RESIDENCIAL CON UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 200 HAB./HA. Y SERVICIOS DENOMINADO "MALLORCA RESIDENCE", A UBICARSE EN UN PREDIO IDENTIFICADO COMO EL RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE DOS FRACCIONES DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO EL DURAZNO, MISMO QUE FORMÓ PARTE DE LA ANTIGUA HACIENDA DE MIRANDA, UBICADOS EN LA CARRETERA A HUIMILPAN KM.8, DESVIACIÓN A LOS CUES KM. 0.5, PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., CON UNA SUPERFICIE DE 349,034.038 M2. (SEGUNDA PUBLICACION).

C. Mario Calzada Mercado, en uso de las facultades que me confiere el artículo 31, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago de su conocimiento que:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 06 de julio de 2016, el H. Ayuntamiento de El Marqués autorizó la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para venta de lotes de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2, de la forma siguiente:

"...CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7, Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN II, INCISOS A) Y D), 38, FRACCIÓN VIII, DEL 121, AL 128, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, FRACCIÓN III, 156, CUARTO PARRAFO, FRACCIÓN III, IV, 157 PARRAFO TERCERO, 158, 159 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

1.- Que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, solicita la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para venta de lotes de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2.

2.- Mediante oficio SAY/853/2016-2017, el Secretario del Ayuntamiento remitió a la Dirección de Desarrollo Urbano, el escrito presentado por el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández

Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, en el cual ratifica su petición respecto a la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2; a fin de que se emitiera opinión técnica en el ámbito de su competencia.

3.- Que se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento Dictamen Técnico con número de folio 09/2016 suscrito por el C. Manuel Alfredo Bustos Chávez, Director de Desarrollo Urbano Municipal, respecto de la petición presentada por el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, en el cual ratifica su petición respecto a la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2, mismo que se transcribe a continuación en su parte esencial:

"... DIAGNOSTICO:

1. Mediante oficio SAY/853/2016-2017, el Secretario del Ayuntamiento remitió el escrito presentado por el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, en el cual ratifica su petición respecto a la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2.

2. Mediante oficio SAY/774/2016-2017, ingresado en esta Dirección en fecha 19 de mayo del 2016, el Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Gaspar Arana Andrade, remitió el escrito presentado por el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, en el cual solicita la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 2 y 3 y Autorización Provisional para venta de lotes del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado

como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2.

3. Mediante oficio de fecha de fecha 12 de mayo del 2016 el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, en el cual solicita la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades de las Etapas 2 y 3 y Autorización Provisional para venta de lotes del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2.

4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha de fecha 13 de agosto del 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, aprobó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Etapa 1 del Fraccionamiento Campestre Residencial con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios denominado "Mallorca Residence", mismo que cuenta con la publicación en la Gaceta Municipal de fecha 05 de septiembre del 2014, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fechas 12 y 19 de septiembre del 2014, así como en los diarios Noticias de fecha 4 de septiembre del 2014 y el AM de Querétaro de fecha 11 de septiembre del 2015; dicho Acuerdo se encuentra protocolizado mediante escritura pública No. 54,821 de fecha 25 de octubre del 2014, y debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 20 de abril del 2015, todo ello en cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO SEXTO y SEPTIMO de la autorización antes citada.

5. Que una vez revisado el Acuerdo de Cabildo arriba señalado, a efecto de verificar el cumplimiento de las condicionantes señaladas dentro del mismo, se verificó lo siguiente:

a) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.1, el interesado presenta los proyectos de Red de Agua Potable, Red de Drenaje Sanitario, aprobados por la Comisión Estatal de Aguas mediante No. de aprobación 09-251-03, de fecha 17 de septiembre del 2014, así como el proyecto de Red de Drenaje Pluvial con No. de aprobación 09-251-04 de fecha 28 de noviembre del 2014, por lo que dicha condicionante se considera solventada.

b) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.2, el interesado presenta las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por la Comisión Estatal de Aguas mediante oficios VE/0555/2016 y VE/0556/2016, ambas de fecha 09 de marzo del 2016, las cuales amparan en conjunto un total de 280 viviendas, por lo que dicha condicionante se considera solventada.

c) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.3, y 3.4, el interesado presenta la escritura pública No. 48,091, de fecha 01 de marzo del 2013, mediante la cual se protocolizó el Acta de Ejecución de Deslinde de fecha 15 de noviembre del 2006, Acta de Junta de Avenencia de fecha 24 de febrero del 2007 y el Plano de Deslinde Catastral de fecha 21 de febrero del 2007, respecto del inmueble resultante de la fusión de las fracciones del predio rústico denominado "El Durazno", mismo que formó parte de la antigua hacienda de "Miranda", en Santiago de Querétaro, Qro., dicho instrumento público se

encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00208190/0003, de fecha 19 de noviembre del 2013, por lo que dichas condicionantes se considera solventadas.

d) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.5, el interesado presenta la escritura pública No. 60388, de fecha 25 de mayo del 2016, mediante la cual se protocolizó el Acuerdo de Voluntades, de fecha 30 de julio del 2014, de conformidad al proyecto de Lotificación aprobado por esta Dirección mediante oficio DDU/DPUP/1131/2014, de fecha 14 de mayo del 2014, así como para dar cumplimiento dicha condicionante, dicho instrumento público se encuentra en trámite ante la Notaría Pública Número 31, hasta su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tal y como da constancia la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de dicha notaría, en fecha 25 de mayo del 2016, por lo que dicha condicionante se considera en proceso de ser solventada.

e) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numerales 3.6 y 3.7 el interesado presenta copia del recibo oficial de pago con No. de Folio 224938 de fecha 04 de septiembre del 2014, por lo que dichas condicionantes se consideran solventadas.

f) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.8, 3.9, 3.10 3.11 el interesado presentó los recibos oficiales de pago con Nos. de Folios 220333, 220332, 220340, 220331 y 220330, todos de fecha 09 de septiembre del 2014, por lo que dichas condicionantes se consideran solventadas.

g) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.14, el interesado presentó la fianza No. 001373AL0014, de fecha 14 de agosto del 2014, emitida por la empresa Fianzas Dorama, S.A. por un monto de \$21'396,796.19 (Veintiún millones trescientos noventa y seis mil setecientos noventa y seis pesos 19/100 M.N.), misma que se verificó que a la fecha se encuentra vigente, por lo que dicha condicionante se considera solventada.

h) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.15, el interesado presenta la escritura pública No. 55,598, de fecha 15 de enero del 2015, mediante la cual se formalizó la Transmisión a Título Gratuito a favor del municipio de El Marqués, Qro., respecto de la superficie de 30,198.518 m2., por concepto de vialidades contenidas en la Etapa 1 del fraccionamiento que nos ocupa, dicho instrumento público se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00507936/0002, de fecha 20 de abril del 2015, por lo que dicha condicionante se considera solventada.

i) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO CUARTO, Numeral 4.2, el interesado presenta la escritura pública No. 60389 de fecha 25 de mayo del 2016, mediante la cual se manifiesta la Cancelación Total de la Reserva de Dominio, respecto de las Etapas 2 y 3 del fraccionamiento en estudio, a favor de la sociedad mercantil denominada Constructora María Teresa, S.A. de C.V., dicho instrumento público se encuentra en trámite ante la Notaría Pública Número 31, hasta su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tal y como da constancia la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de dicha notaría, en fecha 25 de mayo del 2016, por lo que dicha condicionante se considera en proceso de ser solventada.

j) En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO QUINTO, el interesado acredita su cumplimiento mediante los recibos oficiales de pago con No. de Folios 220329 y 220341, ambos de fecha 09 de septiembre del 2014.

k) Que de acuerdo a los datos e información proporcionados, así como al análisis técnico correspondiente, se verificó que:

l) Que mediante oficio No. SEDESU/SSMA/606/2004, de fecha 2 de septiembre del 2004, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, emitió su Autorización en Materia de Impacto Ambiental para la ubicación de un Fraccionamiento Residencial Campesino Ecológico, integrado por 300 lotes denominado "Aldea Conejos", que se pretende desarrollar en un predio con superficie de 35-44-00 Ha. ubicado en la antigua hacienda El Durazno, El Rosario, municipio de El Marques, Qro., misma que cubre por el momento los lotes habitacionales y de comercio y servicios contenidos dentro de las Etapas a detonar.

m) Mediante oficio DDU/CDI/0908/2015, de fecha 28 de Abril del 2015, esta Dirección emitió el Visto Bueno a Proyecto de Relotificación del fraccionamiento en estudio, la cual consistió en una reconfiguración de los accesos al fraccionamiento de acuerdo al proyecto de acceso carretero autorizado por la Comisión Estatal de Caminos, así como a la corrección de superficies y colindancias de algunos lotes contenidos dentro del mismo.

n) Que el interesado presenta copia simple de los recibos oficiales de pago del impuesto predial con No. de Folios C14-94362 y C1494363 ambos de fecha 17 de mayo del 2016.

o) Que el interesado presenta un presupuesto para la totalidad de las obras de urbanización de la Etapa 2, por un monto total de \$7'283,365.71 (Siete millones doscientos ochenta y tres mil trescientos sesenta y cinco pesos 71/100M.N.) del cual se tiene pendiente por ejercer \$5'055,393.85 (Cinco millones cincuenta y cinco mil trescientos noventa y tres pesos 85/100 M.N.).

p) Que el interesado presenta un presupuesto para la totalidad de las obras de urbanización de la Etapa 3, por un monto de \$6'803,695.87 (Seis millones ochocientos tres mil seiscientos noventa y cinco pesos 87/100M.N.) del cual se tiene pendiente por ejercer \$4'741,916.91 (Cuatro millones setecientos cuarenta y un mil novecientos dieciséis pesos 91/100 M.N.).

q) Que de acuerdo al reporte fotográfico y a la inspección realizada al lugar, el fraccionamiento de referencia en sus Etapa 2 y 3, cuenta con un avance en sus obras de urbanización de aproximadamente el 30%, restando por ejecutarse un aproximado del 70%. Cabe mencionar que la urbanización realizada careció de los permisos emitidos por parte del H. Ayuntamiento para su construcción.

r) Que el interesado cuenta con los proyectos de Línea de Baja y Media Tensión Subterránea, y Red de Alumbrado Público de la totalidad del fraccionamiento denominado "Real de Mallorca" debidamente autorizado por la Comisión Federal de Electricidad en fecha 22 de enero del 2014, mediante Aprobación de Proyecto No. 50502/2014.

s) Que el interesado presenta copia simple de los proyectos de urbanización correspondientes a diseño de banquetas y pavimentos, señalética vertical y dispositivos de control de tránsito plano de mobiliario urbano, paisajismo, telefonía, proyecto geométrico de acceso, perfiles longitudinales y rasantes.

t) Que la propuesta presentada por el interesado para la Nomenclatura Oficial de la vialidades generadas dentro de las Etapas 2 y 3, del fraccionamiento que nos ocupa es la siguiente:

ETAPA 2	
NOMBRE DE LA VIALIDAD	LONGITUD EN ML.
AV. REAL DE IBIZA	315.25
AV. REAL DE LEÓN	279.17
CALLE REAL DE CATALUÑA	157.63
ETAPA 3	
NOMBRE DE LA VIALIDAD	LONGITUD EN ML.
CALLE REAL DE CATALUÑA	334.016
CERRADA REAL DE TOLEDO	199.211

u) Que la poligonal del predio sobre el cual se pretende ubicar el fraccionamiento referido, tiene una superficie de 58,653.27 m2. con uso de suelo forestal pendiente de obtener el Cambio de Uso de Suelo forestal por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, sin embargo dicho polígono que se encuentra contenido dentro de las Etapas 9 y 10 del proyecto de lotificación autorizado, no viéndose afectado por la autorización de las Etapas solicitadas.

v) Con respecto a la obligación por parte del desarrollador de cumplir con lo establecido dentro del Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, el promotor acredita el haber cumplido con dicha obligación tal y como se asentó dentro del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de julio del 2008, mediante el cual se aprobó el Cambio de Densidad de Población de 50 hab./Ha. a 200 hab./Ha. con Servicios (H2S), para un predio en ese entonces propiedad de la C. Susana Fernández Fernández, resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismos que forman parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km. 8 desviación a Los Cues Km. 0.5, pertenecientes a éste municipio de El Marqués Qro., las cuales conforman una sola unidad topográfica con superficie de 34-90-34.038 Has. dentro del cual se pretende ubicar un fraccionamiento Habitacional de Interés Medio, así como se autorizó el pago en efectivo del equivalente al 10% de la superficie total del predio antes descrito, sobre el cual en su momento se ubicaría el fraccionamiento de referencia, por concepto de Área de Donación.

OPINIÓN:

En base a la documentación presentada, a los antecedentes descritos y considerando que el interesado ha dado seguimiento a las condicionantes y obligaciones que le han sido establecidas en las autorizaciones emitidas para la conformación del fraccionamiento en estudio, de las cuales solo algunas escrituras se encuentran en proceso administrativo para cumplir totalmente con su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; esta Dirección de Desarrollo Urbano considera PROCEDENTE someter a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano la solicitud presentada por el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez referente a la "Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapas 2 y 3, del Fraccionamiento Campesino Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence" ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2.", siempre y cuando se considere lo siguiente:

1. Previo a la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Acuerdo de Cabildo que en su caso apruebe lo solicitado por el interesado deberá primeramente llevar a cabo la debida inscripción ante dicha autoridad registral de la escritura pública No. 60388, de fecha 25 de mayo del 2016, mediante la cual se protocolizó el Acuerdo de Voluntades, de fecha 30 de julio del 2014.

2. Previo a la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Acuerdo de Cabildo que en su caso apruebe lo solicitado por el interesado, deberá primeramente llevar a cabo la debida inscripción ante dicha autoridad registral de la escritura pública No. 60389 de fecha 25 de mayo del 2016, mediante la cual se manifiesta la Cancelación Total de la Reserva de Dominio, respecto de las Etapas 2 y 3 del fraccionamiento

en estudio, a favor de la sociedad mercantil denominada Constructora María Teresa, S.A. de C.V.

3. Al momento de pretender detonar las etapas 9 y 10 del fraccionamiento de referencia deberá primeramente contar con el Cambio de Uso de Suelo por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales de la superficie de 58,653.27 m2. con uso de suelo forestal pendiente por liberar.

4. Presentar ante esta Dirección de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 60 DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de la primera publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo de Cabildo que apruebe la presente solicitud, la modificación a la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable para los 637 lotes habitacionales, 8 lotes comercial y servicios y 6 lotes de uso mixto que conforman el fraccionamiento en comento.

5. Al momento de pretender detonar las etapas subsecuentes del fraccionamiento que nos ocupa, deberá primeramente acreditar mediante documento notariado el cumplimiento de los pagos acordados dentro del Acuerdo de Voluntades mencionado dentro del Punto 5, inciso "d" del diagnóstico, así como la liberación de la reserva de dominio de la etapa que se desee desarrollar dentro de dicho fraccionamiento, de acuerdo a las superficies y etapas que correspondan de conformidad con el proyecto autorizado, las cuales quedaron ya establecidas dentro de dicho Acuerdo.

6. Cubrir en los plazos y formas establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro la(s) multa(s) e infracciones que esta Dirección de Desarrollo Urbano le imponga por haber dado inicio a las obras de urbanización sin los permisos correspondientes por parte del H. Ayuntamiento.

7. Por otro lado, los cuadros de resumen de las Etapas que conforman el fraccionamiento, así como el cuadro general de superficies de la totalidad del fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los cuadros de lotes por manzana de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del presente documento.

RESUMEN DE ETAPA 1		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	29,184.716	44.64%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,329.677	2.03%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	2,548.672	3.90%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	495.863	0.76%
SERVICIOS PROPIOS	1,587.658	2.43%
VIALIDADES	30,229.093	46.24%
TOTAL	65,375.679	100.00%
LOTES HABITACIONALES		105
LOTES COMERCIAL Y SERVICIOS		2
LOTE MIXTO		1

RESUMEN DE ETAPA 2		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	21,934.364	63.87%
SERVICIOS PROPIOS	963.659	2.81%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	306.454	0.89%
VIALIDADES	11,135.228	32.43%
TOTAL	34,339.705	100.00%
LOTES HABITACIONALES		82

RESUMEN DE ETAPA 3		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	9,538.545	45.80%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,681.263	8.07%
DERECHO DE PASO	100.005	0.48%
VIALIDADES	9,509.120	45.65%
TOTAL	20,828.933	100.00%
LOTES HABITACIONALES		34
LOTES MIXTOS		2

RESUMEN DE ETAPA 4		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	8,646.691	29.75%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	11,161.982	38.40%
SERVICIOS PROPIOS	540.175	1.86%
SERVICIOS CEA	506.140	1.74%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	317.938	1.09%
ÁREA VERDE	118.645	0.41%
VIALIDADES	7774.753	26.75%
TOTAL	29,066.324	100.00%
LOTES HABITACIONALES		31
LOTE MIXTO		1

RESUMEN DE ETAPA 5		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	23,938.480	58.17%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	316.677	0.77%
VIALIDADES	16,897.771	41.06%
TOTAL	41,152.928	100.00%
LOTES HABITACIONALES		85

RESUMEN DE ETAPA 6		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	20,950.098	52.35%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,397.172	3.49%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	418.430	1.05%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	260.301	0.65%
VIALIDADES	16,994.517	42.46%
TOTAL	40,020.518	100.00%
LOTES HABITACIONALES		75
LOTES MIXTOS		1
LOTES COMERCIAL Y SERVICIOS		1

RESUMEN DE ETAPA 7		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	25,850.210	70.99%
VIALIDADES	10,565.820	29.01%
TOTAL	36,416.030	100.00%
LOTES HABITACIONALES		95

RESUMEN DE ETAPA 8		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	13,799.987	64.47%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	643.665	3.01%
SERVICIOS PROPIOS	1,208.354	5.64%
VIALIDADES	5,753.322	26.88%
TOTAL	21,405.328	100.00%
LOTES COMERCIAL Y DE SERVICIOS		5

RESUMEN DE ETAPA 9		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	16,734.293	45.80%
DERECHO DE PASO	2,012.140	8.07%
ÁREA VERDE	523.637	0.48%
VIALIDADES	9,595.608	45.65%
TOTAL	28,865.678	100.00%
LOTES HABITACIONALES		57

RESUMEN DE ETAPA 10		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	20,769.468	65.80%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,269.806	4.02%
DERECHO DE PASO	1,334.916	4.23%
VIALIDADES	8,188.725	25.95%
TOTAL	31,562.915	100.00%
LOTES HABITACIONALES		73
LOTE MIXTO		1

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	177,546.865	50.87%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	16,839.900	4.83%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	16,767.089	4.80%
SERVICIOS PROPIOS	4,299.846	1.23%
DERECHO DE PASO	3,447.061	0.99%
AREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	2,340.898	0.67%
ÁREA VERDE	642.282	0.18%
SERVICIOS CEA	506.140	0.15%
VIALIDADES	126,643.957	36.28%
TOTAL	349,034.038	100.00%
LOTES HABITACIONALES		637
LOTES COMERCIAL Y SERVICIOS		8
LOTE MIXTO		6

Adicionalmente, el interesado deberá:

1. Cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según el presupuesto presentado de las obras de urbanización para la Etapa 2, del fraccionamiento señalado, la cantidad de \$109,250.49 (Ciento nueve mil doscientos cincuenta pesos 49/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción XVI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapas 2 = \$7'283,365.71 X 1.50%	\$109,250.49

2. Cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según el presupuesto presentado de las obras de urbanización para la Etapa 3, del fraccionamiento señalado, la cantidad de \$102,055.44 (Ciento dos mil cincuenta y cinco pesos 44/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción XVI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapas 3 = \$6'803,695.87 X 1.50%	\$102,055.44

3. Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos, la cantidad de \$9,021.87 (Nueve mil veintiún pesos 87/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción I, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	
OTROS NO ESPECIFICADOS	\$9,021.87
	\$9,021.87

4. Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico referente a los Avances de Obras de Urbanización o Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos, la cantidad de \$9,021.87 (Nueve mil veintiún pesos 87/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción III, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos.	
OTROS NO ESPECIFICADOS	\$9,021.87
	\$9,021.87

5. Cubrir ante la Tesorería Municipal el Impuesto sobre Fraccionamientos el cual causa cobro por m2. de área susceptible de venta según el tipo de fraccionamiento, de acuerdo al Artículo 37, Inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, le corresponde la cantidad de \$539,155.39 (Quinientos treinta y nueve mil ciento cincuenta y cinco pesos 39/100 M.N.), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 2	COSTO
\$16.40 X 21,934.364 M2.	\$359,723.57

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 3	COSTO
\$16.40 X 9,538.545 M2.	\$156,432.14

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO ETAPA 3	COSTO
\$13.68 X 1,681.263 M2.	\$22,999.68

6. Asimismo, para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, se deberá indicar en el Acuerdo de Cabildo que en su caso apruebe la presente solicitud, lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, referente a que en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en Fraccionamiento Autorizado, se incluirán las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y, que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

7. En caso de autorizarse la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, correspondiente a las Etapas 2 y 3, del fraccionamiento denominado "Mallorca Residence"; esta tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir de la fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo de Cabildo que la autorice.

8. Con respecto de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 2 y 3, del

fraccionamiento referido, y considerando que este cuenta con un avance en su urbanización en dicha etapa del 30%, cumpliendo el porcentaje establecido por Artículo 154, Fracción III, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, el interesado deberá depositar ante la Secretaría del Ayuntamiento los originales de las fianzas emitidas a favor de "Municipio El Marqués, Querétaro", en un plazo no mayor de 30 DÍAS HÁBILES contados a partir de la primer fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo que en su caso, autorice la presente solicitud por las cantidades de: Etapa 2 \$6'572,012.01 (Seis millones quinientos setenta y dos mil doce pesos 01/100 M.N.), y Etapa 3 \$6'164,491.98 (Seis millones ciento sesenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y un pesos 98/100 M.N.) de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 154, Punto V, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992; la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las citadas obras de urbanización, y sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Tesorería Municipal, previo Dictamen Técnico emitido por esta misma Dirección de Desarrollo Urbano, siendo necesario cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente, hasta en tanto se celebre la entrega - recepción del fraccionamiento referido o de las Etapas concluidas que lo integren, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos por la normatividad vigente. Asimismo, el Promotor será responsable de la operación y mantenimiento de la totalidad de la urbanización y servicios de dichas etapas del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo dicha entrega-recepción ante este municipio de El Marqués, Qro. El cálculo del importe de la citada garantía queda integrado de la siguiente manera:

Calculo para depósito de Fianza	Importes
Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 2 \$5'055,393.85 X 130%	\$6,572,012.01

Calculo para depósito de Fianza	Importes
Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 3 \$4'741,916.91 X 130%	\$6,164,491.98

9. Transmitir a favor de este municipio de El Marqués, Qro., la superficie de 11,135.228 m2., por concepto de VIALIDADES contenidas dentro de la Etapa 2 y la superficie de 9,509.120 m2. Por concepto de VIALIDADES contenida dentro de la , del fraccionamiento de referencia.

10. Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de las factibilidades condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios VE/0555/2016 y VE/0556/2016, ambas de fecha 09 de marzo del 2016, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.

11. Con respecto a la Nomenclatura Oficial de las vialidades contenidas dentro de las Etapas 2 y 3, del fraccionamiento de referencia, no se tiene inconveniente se autoricen bajo la propuesta presentada por el interesado, siendo ésta la que a continuación se describe, debiendo para ello cubrir ante la Tesorería Municipal los montos correspondientes de acuerdo a lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016", Artículo 72, Puntos I y II de acuerdo al siguiente desglose:

12. Pago por ingreso de solicitud para trámite de Nomenclatura Oficial de Vialidades:

Por ingreso de solicitud	\$472.97
Total	\$472.97

\$472.97 (Cuatrocientos setenta y dos pesos 97/100 M.N.)

13. Por derechos de Nomenclatura Oficial de Validades de fraccionamientos y

condominios, se pagará por cada metro lineal:

NOMBRE	LONGITUD EN METROS LINEALES	FÓRMULA PARA COBRO	SUBTOTAL
AV. REAL DE IBIZA	315.250	(\$6.83 X LONGITUD)	\$2,153.158
AV. REAL DE LEON	279.170		\$1,906.731
CALLE REAL DE CATALUÑA	491.646		\$3,357.942
CERRADA REAL DE TOLEDO	199.211		\$1,360.611
TOTAL			\$8,778.44

\$8,778.44 (Ocho mil setecientos setenta y ocho pesos 44/100 M.N.)...

4.- Por instrucciones del C. Mario Calzada Mercado, Presidente Municipal, el Lic. Gaspar Arana Andrade, Secretario del Ayuntamiento, mediante oficio número SAY/DT/645/2015-2016, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la solicitud del Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, relativa a la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para venta de lotes de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazo, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2, para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

CONSIDERANDO

Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los Planes Subregionales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, se elabora el presente dictamen, en base a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Desarrollo

Urbano Municipal, respecto de la solicitud presentada por el Ing. Luis Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., y de la C. Susana Fernández Fernández, quien también acostumbra usar los nombres de Ma. Susana Fernández Fernández de Rodríguez, Ma. Susana Fernández Fernández y María Susana Fernández de Rodríguez, relativa a la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para venta de lotes de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence", a ubicarse en un predio identificado como el resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2; dependencia técnica que considera PROCEDENTE la solicitud, dado que se ha dado cumplimiento a las autorizaciones anteriores y se cumplen con los requisitos y requerimientos para otorgar la petición en estudio..."

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de El Marqués, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 06 de julio del 2016, el siguiente:

"...ACUERDO:

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., autoriza la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapas 2 y 3, del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence" ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2., en términos del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- En base a la Autorización realizada en el resolutive anterior, los cuadros de resumen de las Etapas que conforman el fraccionamiento, así como el cuadro general de superficies de la totalidad del fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los cuadros de lotes por manzana de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo.

RESUMEN DE ETAPA 1		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	29,184.716	44.64%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,329.677	2.03%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	2,548.672	3.90%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	495.863	0.76%
SERVICIOS PROPIOS	1,587.658	2.43%
VIALIDADES	30,229.093	46.24%
TOTAL	65,375.679	100.00%
LOTES HABITACIONALES		105
LOTES COMERCIAL Y SERVICIOS		2
LOTE MIXTO		1

RESUMEN DE ETAPA 2		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	21,934.364	63.87%
SERVICIOS PROPIOS	963.659	2.81%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	306.454	0.89%
VIALIDADES	11,135.228	32.43%
TOTAL	34,339.705	100.00%
LOTES HABITACIONALES		82

RESUMEN DE ETAPA 3		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	9,538.545	45.80%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,681.263	8.07%
DERECHO DE PASO	100.005	0.48%
VIALIDADES	9,509.120	45.65%
TOTAL	20,828.933	100.00%
LOTES HABITACIONALES		34
LOTES MIXTOS		2

RESUMEN DE ETAPA 4		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	8,646.691	29.75%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	11,161.982	38.40%
SERVICIOS PROPIOS	540.175	1.86%
SERVICIOS CEA	506.140	1.74%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	317.938	1.09%
ÁREA VERDE	118.645	0.41%
VIALIDADES	7774.753	26.75%
TOTAL	29,066.324	100.00%
LOTES HABITACIONALES		31
LOTE MIXTO		1

RESUMEN DE ETAPA 5		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	23,938.480	58.17%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	316.677	0.77%
VIALIDADES	16,897.771	41.06%
TOTAL	41,152.928	100.00%
LOTES HABITACIONALES		85

RESUMEN DE ETAPA 6		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	20,950.098	52.35%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,397.172	3.49%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	418.430	1.05%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	260.301	0.65%
VIALIDADES	16,994.517	42.46%
TOTAL	40,020.518	100.00%
LOTES HABITACIONALES		75
LOTES MIXTOS		1
LOTES COMERCIAL Y SERVICIOS		1

RESUMEN DE ETAPA 7		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	25,850.210	70.99%
VIALIDADES	10,565.820	29.01%
TOTAL	36,416.030	100.00%
LOTES HABITACIONALES		95

RESUMEN DE ETAPA 8		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	13,799.987	64.47%
ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	643.665	3.01%
SERVICIOS PROPIOS	1,208.354	5.64%
VIALIDADES	5,753.322	26.88%
TOTAL	21,405.328	100.00%
LOTES COMERCIAL Y DE SERVICIOS		5

RESUMEN DE ETAPA 9		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	16,734.293	45.80%
DERECHO DE PASO	2,012.140	8.07%
ÁREA VERDE	523.637	0.48%
VIALIDADES	9,595.608	45.65%
TOTAL	28,865.678	100.00%
LOTES HABITACIONALES		57

RESUMEN DE ETAPA 10		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	20,769.468	65.80%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	1,269.806	4.02%
DERECHO DE PASO	1,334.916	4.23%
VIALIDADES	8,188.725	25.95%
TOTAL	31,562.915	100.00%
LOTES HABITACIONALES		73
LOTE MIXTO		1

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	177,546.865	50.87%
SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO	16,839.900	4.83%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	16,767.089	4.80%
SERVICIOS PROPIOS	4,299.846	1.23%
DERECHO DE PASO	3,447.061	0.99%
AREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR	2,340.898	0.67%
ÁREA VERDE	642.282	0.18%
SERVICIOS CEA	506.140	0.15%
VIALIDADES	126,643.957	36.28%
TOTAL	349,034.038	100.00%
LOTES HABITACIONALES		637
LOTES COMERCIAL Y SERVICIOS		8
LOTE MIXTO		6

TERCERO.- Técnicamente se detalla conforme los lineamientos urbanísticos:

3.1.- Previo a la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del presente Acuerdo de Cabildo, dentro de los 60 días hábiles siguientes a su aprobación, deberá llevarse a cabo la debida inscripción ante la autoridad registral de la escritura pública No. 60388, de fecha 25 de mayo del 2016, mediante la cual se protocolizó el Acuerdo de Voluntades, de fecha 30 de julio del 2014 y la escritura pública No. 60389 de fecha 25 de mayo del 2016, mediante la cual se manifiesta la Cancelación Total de la Reserva de Dominio, respecto de las Etapas 2 y 3 del fraccionamiento en estudio, a favor de la sociedad mercantil denominada Constructora María Teresa, S.A. de C.V.

3.2.- Sin ser condicionante del presente acuerdo dado que se trata de actos futuros e inciertos:

3.2.1.- Al momento de pretender detonar las etapas 9 y 10 del fraccionamiento de referencia deberá primeramente contar con el Cambio de Uso de Suelo por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales de la superficie de 58,653.27 m2. con uso de suelo forestal pendiente por liberar.

3.2.2.- Al momento de pretender detonar las etapas subsecuentes del fraccionamiento que nos ocupa, deberá acreditarse mediante documento notariado el cumplimiento de los pagos acordados dentro del Acuerdo de Voluntades mencionado dentro del Punto 5, inciso "d" del diagnostico del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo, así como la liberación de la reserva de dominio de la etapa que se desee desarrollar dentro de dicho fraccionamiento, de acuerdo a las superficies y etapas que correspondan de conformidad con el proyecto autorizado, las cuales quedaron ya establecidas dentro de dicho Acuerdo.

3.2.3.- Se deberá en su caso, cubrir en los plazos y formas establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro la(s) multa(s) e infracciones que la Dirección de Desarrollo Urbano le imponga por haber dado inicio a las obras de urbanización sin los permisos correspondientes por parte del H. Ayuntamiento.

3.3.- Para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, se deberá acatar lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, referente a que en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en Fraccionamiento Autorizado, se incluirán las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y, que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

3.4.- La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, correspondiente a las Etapas 2 y 3, del fraccionamiento denominado "Mallorca Residence"; tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir del día siguiente de la fecha de la primer publicación respecto del presente acuerdo en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

3.5.- Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de las factibilidades condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios VE/0555/2016 y VE/0556/2016, ambas de fecha 09 de marzo del 2016, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.

CUARTO.- Los Propietarios o Representantes Legales del Fraccionamiento solicitante deberán dar cumplimiento a lo siguiente, debiendo presentar las constancias que así lo acrediten ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano:

4.1.- Deberá pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del presente acuerdo, los Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según el presupuesto presentado de las obras de urbanización para la Etapa 2, del fraccionamiento señalado, la cantidad de \$109,250.49 (Ciento nueve mil doscientos cincuenta pesos 49/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción XVI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapas 2 = \$7'283,365.71 X 1.50%	\$109,250.49

El interesado deberá exhibir ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano, los recibos correspondientes a su cumplimiento.

4.2.- Deberá pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del presente acuerdo, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según el presupuesto presentado de las obras de urbanización para la Etapa 3, del fraccionamiento señalado, la cantidad de

\$102,055.44 (Ciento dos mil cincuenta y cinco pesos 44/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción XVI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Derechos por Supervisión de las Obras de Urb.	
Presupuesto Etapas 3 = \$6'803,695.87 X 1.50%	\$102,055.44

El interesado deberá exhibir ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano, los recibos correspondientes a su cumplimiento.

4.3.- Deberá pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del presente acuerdo, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos, la cantidad de \$9,021.87 (Nueve mil veintiún pesos 87/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción I, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	
OTROS NO ESPECIFICADOS	\$9,021.87
	\$9,021.87

El interesado deberá exhibir ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano, los recibos correspondientes a su cumplimiento.

4.4.- Deberá pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del presente acuerdo, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico referente a los Avances de Obras de Urbanización o Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos, la cantidad de \$9,021.87 (Nueve mil veintiún pesos 87/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 68, Fracción III, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, de acuerdo al siguiente desglose:

Dictamen Técnico referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos.	
OTROS NO ESPECIFICADOS	\$9,021.87
	\$9,021.87

El interesado deberá exhibir ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano, los recibos correspondientes a su cumplimiento.

4.5.- Deberá pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del presente acuerdo, el Impuesto sobre Fraccionamientos el cual causa cobro por m². de área susceptible de venta según el tipo de fraccionamiento, de acuerdo al Artículo 37, Inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, le corresponde la cantidad de \$539,155.39 (Quinientos treinta y nueve mil ciento cincuenta y cinco pesos 39/100 M.N.), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 2	COSTO
\$16.40 X 21,934.364 M ² .	\$359,723.57

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 3	COSTO
\$16.40 X 9,538.545 M ² .	\$156,432.14

IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE MIXTO ETAPA 3	COSTO
\$13.68 X 1,681.263 M ² .	\$22,999.68

El interesado deberá exhibir ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo

Urbano, los recibos correspondientes a su cumplimiento.

4.6.- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 60 DÍAS NATURALES, contados a partir del día siguiente de la fecha de la primer publicación respecto del presente acuerdo en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", la modificación a la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable para los 637 lotes habitacionales, 8 lotes comercial y servicios y 6 lotes de uso mixto que conforman el fraccionamiento en comento.

4.7.- Transmitir a favor de éste municipio de El Marqués, Qro., la superficie de 11,135.228 m², por concepto de VIALIDADES contenidas dentro de la Etapa 2 y la superficie de 9,509.120 m². Por concepto de VIALIDADES contenidas dentro del fraccionamiento de referencia, en un plazo no mayor a 60 DÍAS NATURALES, contados a partir del día siguiente de la fecha de la primer publicación respecto del presente acuerdo en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

QUINTO.- Con respecto de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 2 y 3, del fraccionamiento referido, y considerando que este cuenta con un avance en su urbanización en dicha etapa del 30%, cumpliendo el porcentaje establecido por Artículo 154, Fracción III, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, el interesado deberá depositar ante la Secretaría del Ayuntamiento los originales de las fianzas emitidas a favor de "Municipio El Marqués, Querétaro", en un plazo no mayor de 30 DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente de la fecha de la primer publicación respecto del presente acuerdo en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", por las cantidades de: Etapa 2 \$6'572,012.01 (Seis millones quinientos setenta y dos mil doce pesos 01/100 M.N.), y Etapa 3 \$6'164,491.98 (Seis millones ciento sesenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y un pesos 98/100 M. N.) de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 154, Punto V, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992; la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las citadas obras de urbanización, y sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, previo Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, siendo necesario cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente, hasta en tanto se celebre la entrega - recepción del fraccionamiento referido o de las Etapas concluidas que lo integren, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos por la normatividad vigente. Asimismo, el Promotor será responsable de la operación y mantenimiento de la totalidad de la urbanización y servicios de dichas etapas del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo dicha entrega-recepción ante este municipio de El Marqués, Qro. El cálculo del importe de la citada garantía queda integrado de la siguiente manera:

Calculo para depósito de Fianza	Importes
Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 2 \$5'055,393.85 X 130%	\$6,572,012.01

Calculo para depósito de Fianza	Importes
Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 3 \$4'741,916.91 X 130%	\$6,164,491.98

SEXTO.- Se autoriza la Nomenclatura Oficial de las vialidades contenidas dentro de las Etapas 2 y 3, del fraccionamiento de referencia, bajo la propuesta presentada por el interesado, siendo ésta la que a continuación se describe, debiendo para ello pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del presente acuerdo, los montos correspondientes de acuerdo a lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016; Artículo 72, Puntos I y II de acuerdo al siguiente desglose:

6.1.- Pago por ingreso de solicitud para trámite de Nomenclatura Oficial de Vialidades:

Por ingreso de solicitud	\$472.97
Total	\$472.97

\$472.97 (Cuatrocientos setenta y dos pesos 97/100 M.N.)

6.2.- Por derechos de Nomenclatura Oficial de Validades de fraccionamientos y condominios, se pagará por cada metro lineal:

NOMBRE	LONGITUD EN METROS LINEALES	FÓRMULA PARA COBRO	SUBTOTAL
AV. REAL DE IBIZA	315.250	(\$6.83 X LONGITUD)	\$2,153.158
AV. REAL DE LEON	279.170		\$1,906.731
CALLE REAL DE CATALUÑA	491.646		\$3,357.942
CERRADA REAL DE TOLEDO	199.211		\$1,360.611
TOTAL			\$8,778.44

\$8,778.44 (Ocho mil setecientos setenta y ocho pesos 44/100 M.N.)

El interesado deberá exhibir ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano, los recibos correspondientes a su cumplimiento.

SEPTIMO.- Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., y acreditado haber realizado los pagos de los derechos generados por la presente autorización, dentro de los plazos establecidos en el presente acuerdo, la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, para su publicación en dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del solicitante.

Así mismo, deberá publicarse el presente Acuerdo en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, a costa del solicitante.

El solicitante deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las constancias que acrediten el cumplimiento de lo establecido en éste Punto de Acuerdo.

OCTAVO.- Una vez cumplimentado lo anterior, en un plazo no mayor a 60 días hábiles contados a partir de la primer publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a costa del interesado, lo que deberá acreditar el solicitante ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal remitiendo las constancias que así lo confirmen.

NOVENO.- Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento a efecto de que notifique el presente al Servicio Postal Mexicano, a la Dirección de Catastro del Gobierno de Estado de Querétaro, y a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

DECIMO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su inscripción en el registro Público de la propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

2.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, Desarrollo Urbano Municipal, y al solicitante para su cumplimiento..."

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y SE PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL EL DÍA SEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.

ATENTAMENTE

C. MARIO CALZADA MERCADO
PRESIDENTE

RÚBRICA

LIC. GASPAR ARANA ANDRADE.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

RÚBRICA

SEGUNDA PUBLICACIÓN

SIN TEXTO

