

Responsable de la Gaceta Oficial:  
M. en D. Jesús Roberto Franco González  
Secretario del Ayuntamiento



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2018-2021

---

23 de Abril de 2019 · Año I · No. 15 Tomo I

## ÍNDICE

- 3 Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 13 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Fray Bernardino de Sahagún”, ubicado en Sendero de los Frailes No. 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2 dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “92 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 92 UNIDADES PRIVATIVAS”.
- 16 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Fray Gonzalo García”, ubicado en Calle Sendero de los Frailes, sin número, Lote 7, Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “108 VIVIENDAS: TOTAL: 108 UNIDADES PRIVATIVAS”.
- 19 Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Ampliación Misión La Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 30 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción FAVORABLE de las Obras de Urbanización a T- Integra Bienes Raíces, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio Riscos del Refugio”, ubicado, en Avenida Eurípides No. 1696 Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Etapa 2 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “48 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 32 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en lote 25, de la manzana 7, etapa 1, calle Santiago de Compostela, fraccionamiento Fraternidad de Santiago, que se identifica con la clave catastral 140100137007025 y superficie de 130.87 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 37 MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete.
- 54 Acuerdo por el que se Autoriza la Regularización, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m2 Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 64 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Urbana a Uso Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en la lateral del Libramiento Sur poniente, correspondiente al Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla; identificado con la clave catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 73 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Moneda N° 246 Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 82 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, Delegación Municipal Centro Histórico.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de febrero de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para 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.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, señala 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, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escrito de fecha 16 de enero de 2019, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA, S.A.P.I. de C.V., a través de su Representante Legal, Lic. Norberto Alvarado Alegría, solicita la Entrega – Recepción del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González., radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 32/DEG.
6. El solicitante acredita la legal existencia y debida representación a través de la Escritura Pública número 44,391, de fecha, 19 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 24 de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro.

7. Que mediante Escritura Pública número 18,385 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Titular de la Notaría Pública número 34 de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de la Asociación Civil de Colonos denominada "Asociación de Colonos del Fraccionamiento Ampliación el Refugio" A.C.

8. Mediante oficio SAY/DAI/072/2019 de fecha 29 de enero de 2019, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, 114 y 115 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente antes del 1 de julio de 2012, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC0157/2019, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico número ET-F/002/19 relativo a la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, mismo que se cita a continuación:

**"...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito de fecha 16 de enero de 2019, dirigido al Lic. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; el Lic. Norberto Alvarado Alegría, Apoderado Legal de "PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA", S.A.P.I. de C.V., solicita se emita el dictamen técnico relativo a la **Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Ampliación El Refugio"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

2. Mediante Escritura Pública número 44,391, de fecha 19 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito de la Notaría número 24 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en el Folio Mercantil electrónico número 33988-1, de fecha 25 de febrero de 2015; se protocoliza el Acta de Resoluciones Adoptadas Fuera de Asamblea, celebrada el 23 de diciembre del 2014, de la Sociedad mercantil denominada "PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA", S.A.P.I. de C.V.; así como el otorgamiento a favor del Lic. Norberto Alvarado Alegría, el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para ejercerlos de forma conjunta o individual.

3. Mediante Escritura Pública No. 24,142 de fecha 10 de agosto de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 324456/3, de fecha 28 de octubre de 2009, en donde se hace constar el contrato de compra-venta que celebran de una parte la sociedad mercantil denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S. A. de C. V., representada en este acto por su apoderado legal, el señor Ing. Benito Bucay Faradji, y por otra parte la sociedad mercantil "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", S. de R. L. de C. V., representada en este acto por sus apoderados legales, los señores José Oleszcovski Wasserteil y José Antonio Blanco Carrillo; de un Predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como "El Refugio", ubicado en la Jurisdicción de la Cañada, Municipio de Querétaro (anteriormente localizado en el Municipio de El Marqués), Estado de Querétaro, con una superficie de 22-26-85.10 hectáreas.

4. Mediante Oficio No. P0455/2009 de fecha 06 de julio de 2009, la Comisión Federal de Electricidad, otorga la factibilidad de servicio de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar, localizado en una fracción del predio rústico denominado El Refugio, del Municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 10-47-64.80 hectáreas, propiedad de Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

5. Mediante oficio No. P0456/2009 de fecha 06 de julio de 2009. La Comisión Federal de Electricidad, otorga la factibilidad de servicio de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar, localizado en una fracción del predio rústico denominado El Refugio, del Municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 11-79-20.30 hectáreas, propiedad de Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorga informe de uso de suelo mediante No. de solicitud 2009-996, de fecha 10 de agosto de 2009, el cual indica que el predio El Refugio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha en una superficie de 222,685.000 m<sup>2</sup>.

7. La empresa "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", S. de R.L. de C.V., celebró convenio No. SF/CNF/04462/2009 con el Municipio de Querétaro relativo al pago en parcialidades respecto del impuesto sobre traslado de dominio e impuesto para la educación y obras públicas municipales (I.ST.D.), del bien inmueble identificado con la clave catastral 140110165248641 ubicado en la Fracción IV de la Ex Hacienda Menchaca de esta ciudad, por la cantidad de \$567,307.34 (Quinientos sesenta y siete mil trescientos siete pesos 34/100 M.N.), a pagar de la siguiente manera:

Doce parcialidades mensuales, siendo la primera por la cantidad de \$47,275.62 (Cuarenta y siete mil doscientos setenta y cinco pesos 62/100 M.N.), que deberá pagarse el día 17 de agosto del presente año, siendo que el monto de las parcialidades restantes, será el resultado de restar la primer parcialidad al saldo del adeudo inicial, dando una cantidad de \$520,031.72 (Quinientos veinte mil treinta y

un pesos 72/100 M.N.), misma que debe considerar la tasa mensual de recargos por prórroga que incluye actualización de acuerdo a la ley de ingresos de la federación vigente en la fecha de la solicitud de autorización de pago a plazos en parcialidades y deberá ser dividida entre las parcialidades restantes, las cuales serán pagaderas los días 17 de septiembre, 16 de octubre, 17 de noviembre, 17 de diciembre de 2009, 15 de enero, 17 de febrero, 17 de marzo, 16 de abril, 17 de mayo, 17 de junio y 16 de julio de 2010.

**8.** Para dar cumplimiento al punto anterior, el promotor presenta los siguientes recibos de pago, expedidos por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro:

- Recibo único de pago con folio H 203709, de fecha 19 de agosto de 2009, el cual ampara la cantidad de \$47,275.63 (Cuarenta y siete mil doscientos setenta y cinco pesos 63/100 M.N.), relativo a la parcialidad 1 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 250334, de fecha 24 de septiembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 2 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 275310, de fecha 16 de octubre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 3 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 298914, de fecha 23 de noviembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 4 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 301365, de fecha 18 de diciembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 5 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 0372475, de fecha 15 de enero de 2010, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 6 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 0513958, de fecha 16 de febrero de 2010, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 7 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 0568561, de fecha 17 de marzo de 2010, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 8 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 0618561, de fecha 20 de abril de 2010, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 9 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 0663523, de fecha 18 de mayo de 2010, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 10 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 0697186, de fecha 15 de junio de 2010, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 11 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.
- Recibo único de pago con folio H 0695287, de fecha 7 de julio de 2010, el cual ampara la cantidad de \$47,748.38 (Cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y ocho pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 12 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4462/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248641.

**9.** La empresa "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", S. de R.L. de C.V., celebró convenio No. SF/CNF/04463/2009 con el municipio de Querétaro relativo al pago en parcialidades respecto del impuesto sobre traslado de dominio e impuesto para la educación y obras públicas municipales (I.S.T.D.), del bien inmueble identificado con la clave catastral 140110165248642 ubicado en la Ex Hacienda Menchaca de esta ciudad, por la cantidad de \$2,792,380.78 (Dos millones setecientos noventa y dos mil trescientos ochenta pesos 78/100 M.N.), a pagar de la siguiente manera:

Doce parcialidades mensuales, siendo la primera por la cantidad de \$232,698.40 (Doscientos treinta y dos mil seiscientos noventa y ocho pesos 40/100 M.N.), que deberá pagarse el día 17 de agosto del presente año siendo que el monto de las parcialidades restantes, será el resultado de restar la primer parcialidad al saldo del adeudo inicial, dando una cantidad de \$2,559,682.38 (Dos millones quinientos cincuenta y nueve mil seiscientos ochenta y dos pesos 38/100 M.N.), misma que debe considerar la tasa mensual de recargos por prórroga que incluye actualización de acuerdo a la ley de ingresos de la federación vigente en la fecha de la solicitud de autorización de pago a plazos en parcialidades y deberá ser dividida entre las parcialidades restantes, las cuales serán pagaderas los días 17 de septiembre, 16 de octubre, 17 de noviembre, 17 de diciembre de 2009, 15 de enero, 17 de febrero, 17 de marzo, 16 de abril, 17 de mayo, 17 de junio y 16 de julio de 2010.

**10.** Para dar cumplimiento al punto anterior, el promotor presenta los siguientes recibos de pago, expedidos por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro:

- Recibo único de pago con folio H 203708, de fecha 19 de agosto de 2009, el cual ampara la cantidad de \$232,698.40 (Doscientos treinta y dos mil seiscientos noventa y ocho pesos 40/100 M.N.), relativo a la parcialidad 1 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 250333, de fecha 24 de septiembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 2 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 275308, de fecha 16 de octubre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 3 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 298913, de fecha 23 de noviembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 4 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 301363, de fecha 18 de diciembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 5 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 0372471, de fecha 15 de enero de 2010, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 6 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 0513959, de fecha 16 de febrero de 2010, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 7 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 0568562, de fecha 17 de marzo de 2010, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 8 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 0618560, de fecha 20 de abril de 2010, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 9 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 0663521, de fecha 18 de mayo de 2010, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 10 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 0697187, de fecha 15 de junio de 2010, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 11 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.
- Recibo único de pago con folio H 0695283, de fecha 7 de julio de 2010, el cual ampara la cantidad de \$235,025.38 (Doscientos treinta y cinco mil veinticinco pesos 38/100 M.N.), relativo a la parcialidad 12 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I. S. T. D., respecto al inmueble con clave catastral 140110165248642.

**11.** La empresa “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S. de R.L. de C.V., celebró convenio No. SF/CNF/04464/2009 con el Municipio de Querétaro relativo al pago en parcialidades respecto del impuesto sobre traslado de dominio e impuesto para la educación y obras públicas municipales (I.S.T.D.), del bien inmueble identificado con la clave catastral 1401108665248514 identificado como El Refugio, ubicado en la jurisdicción de La Cañada, en este Municipio, por la cantidad de \$2'903,498.80 (Dos millones novecientos tres mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 80/100 M.N.), a pagar de la siguiente manera:

Doce parcialidades mensuales, siendo la primera por la cantidad de \$241,958.24 (Doscientos cuarenta y un mil novecientos cincuenta y ocho pesos 24/100 M.N.). Que deberá pagarse el día 17 de agosto del 2009, siendo que el monto de las parcialidades restantes, será resultado de restar la primer parcialidad al saldo del adeudo inicial, dando una cantidad de \$2,661,540.56 (Dos millones seiscientos sesenta y un mil quinientos cuarenta pesos 56/100 M.N.), misma que deberá considerar la tasa mensual de recargos por prórroga que incluye actualización de acuerdo a la ley de ingresos de la federación vigente en la fecha de la solicitud de autorización de pago a plazos en parcialidades y deberá ser dividida entre las parcialidades restantes, las cuales serán pagaderas los días 17 de septiembre, 16 de octubre, 17 de noviembre, 17 de diciembre de 2009, 15 de enero, 17 de febrero, 17 de marzo, 16 de abril, 17 de mayo, 17 de junio y 16 de julio de 2010.

**12.** Para dar cumplimiento al punto anterior, el promotor presenta los siguientes recibos de pago, expedidos por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro:

- Recibo único de pago con folio H 203710, de fecha 19 de agosto de 2009, el cual ampara la cantidad de \$241,958.24 (Doscientos cuarenta y un mil novecientos cincuenta y ocho pesos 24/100 M.N.), relativo a la parcialidad 1 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 250332, de fecha 24 de septiembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 2 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 275309, de fecha 16 de octubre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 3 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.

- Recibo único de pago con folio H 298915, de fecha 23 de noviembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 4 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 301364, de fecha 18 de diciembre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 5 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 0372470, de fecha 15 de enero de 2010, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 6 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 0513960, de fecha 16 de febrero de 2010, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 7 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 0568563, de fecha 17 de marzo de 2010, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 8 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 0618559, de fecha 20 de abril de 2010, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 9 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 0663522, de fecha 18 de mayo de 2010, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 10 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 0697185, de fecha 15 de junio de 2010, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 11 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.
- Recibo único de pago con folio H 0695285, de fecha 7 de julio de 2010, el cual ampara la cantidad de \$244,377.81 (Doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos setenta y siete pesos 81/100 M.N.), relativo a la parcialidad 12 de 12 autorizada mediante convenio SF/CNF/4463/2009 por concepto de I.S.T.D., respecto al inmueble con clave catastral 140108665248514.

**13.** Presenta copia del Deslinde Catastral No. DMC-2009171, de fecha 17 de agosto de 2009, realizado por la Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, el cual ampara una superficie de 22-44-70.423 hectáreas, en el Predio El Refugio, dentro del Municipio de Querétaro, Qro.

**14.** Mediante Dictamen No. 2009-5557, de fecha 02 de septiembre de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorga la autorización de uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional en una fracción del predio El Refugio, con una densidad de población de 200 hab./Ha., en una superficies de 222,685.10 m<sup>2</sup>; haciendo notar que en cuanto al número y distribución de las viviendas dentro de dicho desarrollo será determinado por la mesa de revisión de fraccionamientos que coordina esa dependencia, considerando que la densidad de población autorizada aplica en la superficie total del predio en forma homogénea. Asimismo, dicho documento indica que en el predio se contemplan dos vialidades primarias propuestas, una en sentido Sur-Poniente a Nor-Oriente y otra de Sur-Poniente a Nor-Oriente, señalando que los predios con frente a estas dos vialidades cuentan con zonificación H2S (Habitacional y Servicios).

**15.** Mediante Oficio DDU/COPU/FC/4042/2009 de fecha 28 de agosto de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Ampliación El Refugio".

**16.** Mediante Dictamen no. 2009-5876, de fecha 10 de septiembre de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorga la ampliación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un desarrollo habitacional en una Fracción del predio El Refugio, con una densidad de población de 200 hab./ha., en una superficies de 224,470.423 m<sup>2</sup>.

**17.** La Comisión Estatal de Caminos, emitió la autorización para el proyecto de entronque de la calle Campo Real con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en el km 11+880, mediante oficio No. 2561/2009, de fecha 14 de septiembre de 2009.

**18.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/603/2009, de fecha 17 de septiembre de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, autorizó en Materia de Impacto Ambiental la procedencia del proyecto de urbanización de un predio para desarrollo habitacional que cuenta con 453 viviendas y con una superficie de 223,0443.56 m<sup>2</sup>, denominado "Ampliación El Refugio", que pretende realizarse en un predio ubicado en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro.

**19.** Mediante oficio No. VE/1331/2009 de fecha 18 de septiembre de 2009, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad condicionada para 453 viviendas y 3 lotes comerciales ubicados en el predio resultante de la fusión de los inmuebles identificados como El Refugio, ubicado en la Jurisdicción de La Cañada, Municipio de Querétaro.

**20.** Mediante Acuerdo de fecha 22 de septiembre de 2009, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizó a la empresa denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S. de R. L. de C. V. a través de su representante legal, el Lic. Norberto Alvarado Alegría, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y

Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Ampliación El Refugio" en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**21.** Para dar cumplimiento al Resolutivo 12 en el Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 030/09, de fecha 22 de septiembre de 2009, emitió la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta los siguientes documentos:

- Recibo único de pago con folio H 270896, de fecha 07 de octubre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$779,036.40 (Setecientos setenta y nueve mil treinta y seis pesos 40/100 M.N.) por concepto de impuestos por superficie vendible comercial.
- Recibo único de pago con folio H 270935, de fecha 07 de octubre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$995,225.38 (Novecientos noventa y cinco mil doscientos veinticinco pesos 38/100 M.N.) por concepto de impuestos por superficie vendible habitacional.
- Recibo único de pago con folio H 270897, de fecha 07 de octubre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$304,734.79 (Trescientos cuatro mil setecientos treinta y cuatro pesos 79/100 M.N.) por concepto de derechos de supervisión.
- Recibo único de pago con folio H 270895, de fecha 07 de octubre de 2009, el cual ampara la cantidad de \$8,345.76 (Ocho mil trescientos cuarenta y cinco pesos 76/100 M.N.) por concepto de derechos por nomenclatura.

**22.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero en el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 030/09, de fecha 22 de septiembre de 2009, emitió la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta los siguientes documentos:

- Publicación del Acuerdo citado en la "Gaceta Municipal", del Municipio de Querétaro de fecha 1 de diciembre de 2009, Año I, No. 4 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el TOMO CXLII de fecha 4 de diciembre de 2009 No. 89 y TOMO CXLII de fecha 11 de diciembre de 2009, No. 91.

**23.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos de fecha 29 de septiembre de 2009, autorizó los proyectos de media tensión y alumbrado público, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado Ampliación El Refugio.

**24.** La Dirección Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio no. DDU/COPU/FC/5179/2009 de fecha 05 de octubre de 2009, verificó que las obras de urbanización del Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio", acusan un avance estimado del 7.81%, con lo que no se da cumplimiento al artículo 154, Fracción V del Código Urbano para Estado de Querétaro.

**25.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio no. SSPM/DTM/IT/1516/2009, de fecha 13 de octubre de 2009, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el desarrollo habitacional denominado "Ampliación El Refugio", sujeto al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Tránsito Municipal que se estipulan en dicho documento.

**26.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos de fecha 19 de octubre de 2009, autorizó los proyectos de red subterránea para alumbrado público y acometida eléctrica de media tensión subterránea, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Ampliación El Refugio".

**27.** Mediante oficio no. SSPM/DMI/CNI/004/2009, de fecha 03 de noviembre de 2009, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura del Municipio de Querétaro, emitió las observaciones al proyecto de áreas verdes en los camellones de las vialidades del fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio".

**28.** Mediante Escritura Pública número 6,891, de fecha 11 de diciembre de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Ernesto Luque Feregrino, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00324456/005 al 00324456/009, todos de fecha 14 de enero de 2010; donde se hace constar:

- La protocolización de la Autorización del Dictamen Técnico, emitido por el Municipio de Querétaro, el día 22 de septiembre de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización de Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Ampliación El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- La protocolización del oficio emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, de fecha 30 de septiembre de 2009, relativo a la aclaración de los puntos 10 y 12 del Dictamen Técnico relativo a La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización de Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Ampliación El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, que se realizó a solicitud de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S. de R.L. de C.V., donde se señala una superficie total para el fraccionamiento de 223,044.56 m<sup>2</sup>, siendo la superficie correcta la de 224,470.42 m<sup>2</sup>, en base a lo cual las superficies del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio", se desglosan de la siguiente manera:



<b>Cuadro de superficies Fraccionamiento “Ampliación El Refugio”</b>				
<b>Concepto</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>No. Lotes</b>	<b>No. Viviendas</b>
Superficie vendible habitacional	90,008.20	40.10	7	453
Superficie vendible comercial y servicios	85,690.79	38.17	3	-
Donación equipamiento urbano y áreas verdes	22,447.05	10.00	3	-
Superficie vial	26,324.38	11.73	-	-
<b>Total</b>	<b>224,470.42</b>	<b>100.00</b>	<b>13</b>	<b>453</b>

**29.** Mediante Escritura Pública número 6,948, de fecha 12 de enero de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00338031/0003, 00338039/0003 y 00338040/0003, todos de fecha 09 de marzo de 2010; donde se hace constar la donación que celebran de una parte “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria” S. de R.L. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro, para las superficies de 22,447.05 m<sup>2</sup> por concepto de donación para equipamiento urbano y áreas verdes, así como una superficie de 26,324.38 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades.

**30.** Mediante Acuerdo de Cabildo, celebrado con fecha 8 de diciembre de 2009, se otorgó a la empresa denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S. de R. L. de C. V. a través de su representante legal, el Lic. Norberto Alvarado Alegría la Autorización Provisional de Venta de Lotes para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Ampliación El Refugio” en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**31.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero en el Acuerdo para la Autorización Provisional de Venta de Lotes para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Ampliación El Refugio” en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de fecha 8 de diciembre de 2009, el promotor presenta los siguientes documentos:

- Publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 9 de diciembre de 2009, Año I, No. 5 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el TOMO CXLII de fecha 18 de diciembre de 2009 No. 93 y TOMO CXLII de fecha 25 de diciembre de 2009, No. 95.

**32.** Mediante Escritura Pública número 6,944, de fecha 6 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00338031/0001 al 00338044/0001, todos de fecha 14 de enero de 2010; donde se hace constar la protocolización de la Autorización Provisional de Venta de Lotes para el Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Ampliación El Refugio” en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**33.** Mediante Acta de Entrega y Recepción número AC-002-2017, de fecha 27 de julio de 2017, la empresa Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., hace constar la Entrega y Recepción de las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio”, integrado por un total de 453 tomas.

Lo anterior, tomando en cuenta que todo lo relacionado con la infraestructura hidráulica y propiedad de la misma, corresponde a un tercero quien cuenta con la autorización para la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento, en virtud del oficio VE/1797/2015, expedido por la Comisión Estatal de Aguas.

**34.** Mediante Escritura Pública número 18,385, de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Titular de la Notaría Pública número 34 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00011188/0001, de fecha 31 de marzo de 2014; donde se hace constar la conformación de la asociación Civil denominada “Asociación de Colonos del Fraccionamiento Ampliación el Refugio”, A.C., donde se nombra a los señores Miguel Cándano Álvarez del Castillo, Carlos Andrés Ortiz Mendoza y Luis Gerardo Proal García como Presidente, Secretario y Tesorero respectivamente; a los cuales se les otorga poder general para actos de administración y para representar a la sociedad.

**35.** Mediante Escritura Pública número 33,962 de fecha 30 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de esta Demarcación Notarial; donde se hace constar el poder otorgado por los señores Miguel Cándano Álvarez del Castillo, Carlos Andrés Ortiz Mendoza y Luis Gerardo Proal García, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero respectivamente de la asociación Civil denominada “Asociación de Colonos del Fraccionamiento Ampliación el Refugio”, A.C., a fin de otorgar Poder en favor de los señores Gerardo Hernández Aguirre, Carlos Andrés Ortiz Mendoza y Ana Carolina Navarrete Díaz.

**36.** Presenta copia certificada por el Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 2 del Partido Judicial de San Juan del Rio, de fecha 9 de julio de 2018, del Acta de Entrega-Recepción, emitida por la Comisión Federal de

Electricidad en donde se recibió de la empresa "PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA", S.A.P.I. DE C.V., Desarrollo habitacional "El Refugio, la Red de media tensión subterránea "Ampliación Refugio", de acuerdo al proyecto aprobado: (31280-2017).

37. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/435/2018, de fecha 21 de agosto de 2018, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Visto Bueno de áreas verdes para la recepción de servicios públicos del Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad.

38. Mediante oficio No. SSPM/DAAP/577/2018, de fecha 03 de agosto de 2018, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, otorgó la autorización del proyecto de alumbrado para el Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

39. Mediante oficio SSPM/DAAP/700/2018, de fecha 25 de septiembre de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización de Recepción de Obra para las instalaciones de la red de alumbrado del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio".

40. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/3248/2018, de fecha 10 de julio de 2018, se informa que de acuerdo a los registros catastrales, cuenta con una superficie enajenada del 100.00%; para Fraccionamiento "Ampliación El Refugio".

41. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/LU/4385/2018, de fecha 13 de septiembre de 2018, emitida por la Coordinación de Control Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual hace constar el reporte de lotes construidos, en el Fraccionamiento "Ampliación El Refugio" y "Ampliación El Refugio 3", constatando el registro de 1359 registros correspondientes al trámite de Terminación de Obra, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 204, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

42. Con fecha 18 de septiembre de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Ampliación El Refugio", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Frago, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC. Francisco Rodolfo Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de Servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de Creación de Nueva Infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Ing. Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial adscrito a la Secretaría de Movilidad, la Lic. Yareli Iturbero Hernández, Jefa del Departamento de Administración de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración, así como el C. Miguel Cándano Álvarez del Castillo, Representante de la "Asociación de Colonos del Fraccionamiento Ampliación el Refugio", A.C.; mediante la cual se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

43. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/5042/2018, de fecha 23 de octubre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del fraccionamiento.

44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio", la cantidad de **\$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N.)**.

#### OPINIÓN TÉCNICA.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, la **Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio"** al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$3,630,635.30 (Tres millones seiscientos treinta mil seiscientos treinta y cinco pesos 30/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del Acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del

Fraccionamiento “Ampliación El Refugio” en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

De igual manera, para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio”, la cantidad señalada en el **Considerando 44** del presente estudio.

Previo a la inscripción ante en el Instituto de la función Registral del Estado de Querétaro, del Acuerdo que autoriza la **Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio”** al Municipio de Querétaro, el promotor deberá presentar los siguientes documentos:

- El oficio de cumplimiento a las acciones de mitigación indicadas en el oficio SSPM/DTM/IT/1516/2009, de fecha 13 de octubre de 2009, mediante el cual se emitió el dictamen técnico de factibilidad vial.
- Oficio de cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas mediante oficio SEDESU/SSMA/603/2009, de fecha 17 de septiembre de 2009, con el cual se autorizó la procedencia en Materia de Impacto Ambiental.

El Desarrollador deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

*El Presente se emite con Fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 Fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 3, 10 Fracción V, 95 Fracción VI, artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, Artículos 1°, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado...”*

**10.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0972/2019 de fecha 05 de febrero de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...”

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.-** Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

**11.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” ...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de febrero de 2019, en el Punto 3, Apartado VII, Inciso 18, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## “...ACUERDO

**PRIMERO. SE OTORGA** la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico citado en el **Considerando 9**, del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaría de Movilidad.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en coordinación con la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Administración, lleven a cabo una inspección general al fraccionamiento y levanten la minuta correspondiente, que para el caso de existir observaciones en la misma, éstas deberán ser subsanadas por el promotor; hecho lo cual, se deberá remitir a la Secretaría del Ayuntamiento copia del Acta de Entrega Recepción del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** El incumplimiento por parte del solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, así como en el Estudio Técnico referido en el Considerando 9 del presente instrumento en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo de la solicitante.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA, SAPI D de C.V., a través de su Representante Legal...”.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 DE FEBRERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Ing. Rafael Castillo Ruiz  
Representante Legal  
Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"Fray Bernardino de Sahagún"**, ubicado en Sendero de los Frailes No. 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201400067 de fecha 29 de septiembre de 2014, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"Fray Bernardino de Sahagún"** ubicado en Sendero de los Frailes No. 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2 dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"92 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 92 UNIDADES PRIVATIVAS"**.
2. Se Autoriza la Declaratoria de Régimen de propiedad en condominio y la Venta de Unidades Privativas, mediante acuerdo de Cabildo, de fecha 25 de febrero de 2015, en la ciudad de Santiago de Querétaro, para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Bernardino de Sahagún", ubicado en Sendero de los Frailes número 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2 dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II" en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en los términos del Estudio Técnico con número de folio 031/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, y que conforme al mismo se han cumplido los requisitos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$51,709.08 (Cincuenta y un mil setecientos nueve pesos 08/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-784937 de fecha 15 de enero de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números: 471026/009, 490843/006, 490814/004, 49/056/002, 490857/001 y 490858/001. De fecha 23 de julio de 2014; mediante la cual se hace constar la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m2, la cual estará ubicada en el lote 4 manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.
5. Mediante Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro., dentro de las que se encuentra el "Desarrollo Habitacional y Comercial del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", así como de una superficie de 314,894.29m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del "Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", dentro del que se encuentra el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002,	00259343/0002,	00259344/0002,	00259349/0002,	00259350/0002,	00259351/0002,	00259354/0002,
00259371/0002,	00259368/0002,	00259366/0002,	00259370/0002,	00259367/0002,	00259379/0002,	00259381/0002,
00259383/0002,	00259384/0002,	00259389/0002,	00258391/0002,	00259392/0002,	00259395/0002,	00259397/0002,
00259399/0002,	00259401/0002,	00259408/0002,	00259412/0002,	00259424/0002,	00259426/0002,	00259429/0002,
00259432/0002,	00259434/0002,	00259436/0002,	00259437/0002,	00259439/0002,	00259440/0002,	00259464/0002,
00259378/0002,	00259385/0002,	00259388/0002,	00259390/0002,	00259394/0002,	00259396/0002,	00259398/0002,
00259400/0002,	00259404/0002,	00259406/0002,	00259407/0002,	00259411/0002,	00259410/0002,	00259414/0002,
00259416/0002,	00259417/0002,	00259419/0002,	00259430/0002,	00259433/0002,	00259435/0002,	00259445/0002,
00259452/0002,	00259463/0002,	00259464/0002,	00259568/0002,	00259569/0002,	00259570/0002,	00259571/0002,

00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 21 de mayo de 2015, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "Fray Bernardino de Sahagún" ubicado en Sendero de los Frailes No. 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2 dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 38,799 de fecha 01 de Julio de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Pueblito Sanchez Ferrusca Notario Adscrito y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 20 de esta ciudad, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00013020/0002 de fecha 14 de julio de 2016, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Condominio Bernardino de Sahagún", A.C., del Condominio Fray Bernardino de Sahagún, ubicado en Sendero de los Frailes No. 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2 dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 21 de marzo de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "Fray Bernardino de Sahagún" ubicado en Sendero de los Frailes No. 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2 dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/5128/2017, de fecha 30 de octubre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Fray Bernardino de Sahagún**", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 14 de mayo de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Fray Bernardino de Sahagún**", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso Supervisor de obras adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, la Lic. Ana Cristina Hernández Varela Representante Legal de Casas Javer de Querétaro S.A. de C.V., la C. Elba Leticia Torres Zetina y la C. Leticia Olivan Torijano tesorera y vocal respectivamente de la Asociación de Condominio Bernardino de Sahagún, A.C., mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
12. En visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "**Fray Bernardino de Sahagún**" la cantidad de \$7,379.35 (Siete mil trescientos setenta y nueve pesos 35/100 M.N.).

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente dictamen técnico a favor de la Asamblea de condóminos, fianza por la cantidad de \$312,885.11 (Trescientos doce mil ochocientos ochenta y cinco pesos 11/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para

garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**Fray Bernardino de Sahagún**” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del Presente documento como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Fray Bernardino de Sahagún**”, ubicado en Sendero de los Frailes No. 491, Lote 8, Manzana 2, Etapa 2 dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**92 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 92 UNIDADES PRIVATIVAS**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 5 días hábiles contados a partir a la fecha que la dirección señale, un tanto de los actos que amparen la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización antes señaladas. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación de Condominio Bernardino de Sahagún, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Dirección de Desarrollo Urbano.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los Artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

A t e n t a m e n t e  
“ **Q u e r é t a r o l o h a c e m o s t o d o s** ”

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

Ing. Rafael Castillo Ruiz  
Representante Legal  
Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Fray Gonzalo García**", ubicado en Calle Sendero de los Frailes, número 321, Lote 7, Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201400047 de fecha 2 de julio de 2014, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Fray Gonzalo García**" ubicado en Calle Sendero de los Frailes, sin número, Lote 7, Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**108 VIVIENDAS: TOTAL: 108 UNIDADES PRIVATIVAS**".
2. Se Autoriza la Declaratoria de Régimen de propiedad en condominio, mediante acuerdo de Cabildo, de fecha 15 de octubre de 2014, en la ciudad de Santiago de Querétaro, para el desarrollo habitacional de tipo popular denominado "Fray Gonzalo García", ubicado en Sendero de los Frailes número 321, lote 7, manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 108 viviendas, de conformidad con el Visto Bueno de Condominio APC201400047 de fecha 02 de julio de 2014 y lo señalado en el Estudio Técnico con número de folio 170/14, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$35,025.79 (Treinta y cinco mil veinticinco pesos 79/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-774802 de fecha 3 de septiembre de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números: 471026/009, 490843/006, 490814/004, 49/056/002, 490857/001 y 490858/001. De fecha 23 de julio de 2014; mediante la cual se hace constar la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m2, la cual estará ubicada en el lote 4 manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.
5. Mediante Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro., dentro de las que se encuentra el "Desarrollo Habitacional y Comercial del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", así como de una superficie de 314,894.29m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del "Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", dentro del que se encuentra el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002,  
00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002,  
00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00258391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002,  
00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002,  
00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259464/0002,  
00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002,  
00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002,  
00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002,  
00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002,



00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 15 de junio de 2015, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al condominio "Fray Gonzalo García" ubicado en Calle Sendero de los Frailes, sin número, Lote 7, Manzana 4, en el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 43,958 de fecha 18 de Mayo de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Luis Enrique Olvera Septién Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 21 de esta ciudad, dicha escritura se encuentra en trámite de inscripción en el entonces Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Condóminos del Condominio Fray Gonzalo García", A.C., del Condominio "Fray Gonzalo García", ubicado en Calle Sendero de los Frailes, sin número, Lote 7, Manzana 4, en el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 21 de noviembre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "Fray Gonzalo García" ubicado en Calle Sendero de los Frailes, sin número, Lote 7, Manzana 4, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II".
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio SEDES/DDU/COU/FC/5130/2017, de fecha 30 de octubre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Fray Gonzalo García**", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 16 de julio de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Fray Gonzalo García**", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso Supervisor de obras adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, el Ing. Rafael Castillo Ruiz Representante Legal de Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V., la C. Verónica Muñoz de la Riva y la C. Arlette Aguirre Mendoza vocales respectivamente de la Asociación de Condóminos del Concominio Fray Gonzalo García A.C., mediante la cual se verificó que el condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el desarrollo.
12. En visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "**Fray Gonzalo García**" la cantidad de \$8,432.94 (Ocho mil cuatrocientos treinta y dos pesos 94/100 M.N.).

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente dictamen técnico a favor de la Asamblea de condóminos, fianza por la cantidad de \$209,499.91 (Doscientos nueve mil cuatrocientos noventa y nueve pesos 91/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para

garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**Fray Gonzalo García**” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del Presente documento como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Fray Gonzalo García**”, ubicado en Calle Sendero de los Frailes, sin número, Lote 7, Manzana 4, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**108 VIVIENDAS: TOTAL: 108 UNIDADES PRIVATIVAS**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 5 días hábiles contados a partir a la fecha que la dirección señale, un tanto de los actos que amparen la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización antes señaladas. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación de Condóminos del Condominio Fray Gonzalo García, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Dirección de Desarrollo Urbano.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los Artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

A t e n t a m e n t e  
“ **Q u e r é t a r o l o h a c e m o s t o d o s** ”

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 04 de abril del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Ampliación Misión La Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para 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.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, señala 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, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2019, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal, Lic. Luis Miguel Rivas López, solicita la Entrega – Recepción de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado Misión La Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 55/DJVH.
6. El solicitante acredita la legal existencia de la persona moral y la debida representación a través de la Escritura Pública número 7,012, de fecha, 04 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario titular de la Notaría Pública número 18 de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro.

7. Que mediante Escritura Pública número 29,512 de fecha 16 de julio de 2014, pasada ante la fe de la Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notaría Adscrito a la Notaría Pública número 32 de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de la Asociación Civil de Colonos denominada "Asociación de Colonos Misión La Joya" A.C.

8. Mediante oficio SAY/DAI/610/2018 de fecha 11 de abril de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo sostenible emitieran opinión técnica y/o consideraciones al respecto, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, 114 y 115 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente antes del 1 de julio de 2012, respecto a la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización, de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Ampliación Misión La Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. Que mediante oficio recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico número ET-F/007/19 relativo a la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado Misión La Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, mismo que se cita a continuación:

**"...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito de fecha 06 de junio de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., solicita se emita el dictamen técnico relativo a la **Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio, de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I"**, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

2. Mediante escritura pública número 7,012, de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en el Folio Mercantil número: 00002295/0017, de fecha 26 de febrero de 2002; se hace constar la protocolización del Acta levantada en la Asamblea General Ordinaria de fecha 15 de enero del 2002, celebrada por los Accionistas de la persona moral denominada "Serena Recosta", Sociedad Anónima de Capital Variable; Asamblea, en la cual se acordó la modificación de la denominación de "Serena Recosta", Sociedad Anónima de Capital Variable por "Cecsa de Querétaro del Centro", Sociedad Anónima de Capital Variable; así como el otorgamiento a favor de los señores Ing. Luis Miguel Rivas López y C. P. Camerino Hernández Gamboa, el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio, para ejercerlos de forma conjunta o individual.

3. Por escritura pública número 7,579, de fecha 07 de noviembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de esta Demarcación Notarial, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número: 00126877, de fecha 30 de abril de 2003; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte el Ingeniero Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora, y de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Cecsa de Querétaro del Centro", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en el acto por su apoderado el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora, de la Parcela número 52 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta en el Municipio de Querétaro, misma que cuenta con una superficie de 4-25-15.25 hectáreas.

4. Por escritura pública número 7,580 de fecha 07 de noviembre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número: 130314/2 de fecha 30 de mayo de 2003; se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte el Ingeniero Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora, y de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Cecsa de Querétaro del Centro", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en el acto por su apoderado el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora, de la Parcela número 46 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta en el Municipio de Querétaro, misma que cuenta con una superficie de 3-69-38.61 hectáreas.

5. La Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante expediente con Folio DT20030103, de fecha 5 de noviembre de 2003, certificó el Deslinde Catastral para la Parcela número 46 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie de 36,938.612 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 19 790 997.

6. La Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante expediente DT20030104, de fecha 13 de noviembre de 2003, certificó el Deslinde Catastral para la Parcela número 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, con una superficie de 42,515.250 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 19 790 998.

- 7.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3653, de fecha 21 de mayo de 2008, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 185 lotes habitacionales en la Parcela 46 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 36,938.61 m<sup>2</sup> y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 8.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3654, de fecha 21 de mayo de 2008, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 213 lotes habitacionales en la Parcela 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 42,515.25 m<sup>2</sup> y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 9.** Mediante oficio No. P0465/2010, de fecha 14 de junio de 2010, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para la dotación de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar localizado en predio denominado "Misión la Joya", parcelas 45, 46 y 52, del Ejido San Antonio de la Punta.
- 10.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia de Fusión número 2010-435, de fecha 05 de agosto de 2010, determinó factible la autorización para fusionar las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; con superficies de 36,938.61 m<sup>2</sup> y 42,515.25 m<sup>2</sup>, conformando un polígono con superficie total de 79,453.86 m<sup>2</sup>.
- 11.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/1202/2011, de fecha 16 de marzo de 2011, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, a desarrollarse en 2 etapas.
- 12.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2011-4750, de fecha 01 de julio de 2011, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional en Ejido San Antonio de la Punta, misma que cuenta con una superficie de 79,453.86 m<sup>2</sup> y se ubica en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 13.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/2616/2011, de fecha 08 de julio de 2011, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo al que denominan "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en el mismo.
- 14.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2969/2011, de fecha 11 de julio de 2011, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debido a la integración de la superficie de afectación por canal pluvial.
- 15.** El promotor presenta copia de los proyectos de las Redes de Distribución de Media y Baja Tensión Subterránea así como de Alumbrado Público aprobados por la Comisión Federal de Electricidad mediante proyecto número 19452/2011, de fecha 25 de agosto de 2011, para el desarrollo al que denominan "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 16.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/291/2010 de fecha 06 de septiembre de 2011, autorizó en Materia de Impacto Ambiental la procedencia para desarrollar 286 (doscientas ochenta y seis) viviendas en un predio con superficie de 64,218.60 m<sup>2</sup>, ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, al cual denominan "Fraccionamiento Misión La Joya I, Etapa 1", en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 17.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/079/2012, de fecha 09 de enero de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la disminución del número de viviendas, así como de las Superficies Vendible Habitacional y de Paso Pluvial (CEA), incrementando las Superficies Vendible Comercial y de Servicios, Donación para Área Verde, Reserva del Propietario y Vial.
- 18.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/144/DTM/IT/2012, de fecha 14 de febrero de 2012, emitió la Aprobación el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento "Misión La Joya I", ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debiendo dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el mismo.
- 19.** La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

**20.** Para dar cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta el cronograma de trabajos respecto a los trabajos de mejoramiento del canal pluvial a cielo abierto que desalojará los escurrimientos pluviales superficiales que genere el fraccionamiento hacia el Dren Cimatario II, con las especificaciones técnicas contenidas en los planos número DSPMJ\_01, SPMJ\_01 y DSV\_01, aprobados por la Comisión Estatal de Aguas con número de expediente QR-021-07-D.

**21.** Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, el promotor presenta los siguientes documentos:

- Oficio número VE/1107/2012, de fecha 20 de marzo de 2012, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, mediante el cual otorga la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas.
- Oficio número VE/0619/2014, de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, mediante el cual otorga la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 31 viviendas.

**22.** Para dar cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta la siguiente documentación:

- Comprobante de pago número Z-1337853, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$165,539.11 (Ciento sesenta y cinco mil quinientos treinta y nueve pesos 11/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337854, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$12,104.90 (Doce mil ciento cuatro pesos 90/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 1 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337855, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$45,965.08 (Cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y cinco pesos 08/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 2 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337856, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$546,447.21 (Quinientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y siete pesos 21/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 1 del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-1337857, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$135,118.93 (Ciento treinta y cinco mil dieciocho pesos 93/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 2 del Fraccionamiento Misión La Joya I.

**23.** Para dar cumplimiento al Acuerdo DÉCIMO SEGUNDO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta:

- Comprobante de pago número Z-1337868, de fecha 11 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$4,186.53 (Cuatro mil ciento ochenta y seis pesos 53/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento Misión La Joya I.

**24.** Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo mediante expediente número 10/12, de fecha de 26 de abril de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 26 de junio de 2012, Año III, No. 68.

**25.** En relación al Resolutivo 5 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo Exp. 10/12, de fecha 26 de abril de 2012, se modifica donde indica que el Lote 1 de la Manzana 1, Etapa 1, deberá mantener libre de construcción la franja de 5.00 m ubicada al frente del área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana; para quedar conforme a la siguiente rectificación: ... "El Lote 1 de la Manzana 7, ubicado en la Etapa 1 del fraccionamiento, deberá mantenerse libre de construcción en una franja de 5.00 m ubicada al frente de área verde, identificada como Lote 2 de la misma manzana en cuestión al momento de desarrollar".

**26.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/2410/2012, de fecha 20 de agosto de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la creación de la Etapa 3 del desarrollo, la eliminación de la superficie vendible Condominal, disminución de superficie

vendible comercial y el incremento en las superficies vendible habitacional, donación de área verde, reserva del propietario y vial, modificando la traza urbana, sin rebasar la densidad autorizada.

**27.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

**28.** Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la siguiente documentación:

- Comprobante de pago número Z-65936, de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$90,611.51 (noventa mil seiscientos once pesos 51/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento Misión La Joya I.
- Comprobante de pago número Z-65935, de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$88,831.93 (ochenta y ocho mil ochocientos treinta y un pesos 93/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento Misión La Joya I.

**29.** Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta Póliza de Fianza número 2562-09910-8, de fecha 12 de marzo de 2013, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$7,985,400.44 (Siete millones novecientos ochenta y cinco mil cuatrocientos pesos 44/100 M.N.), para garantizar la ejecución y conclusión de la obras de urbanización del fraccionamiento en su Etapa 1.

**30.** Para dar cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta:

- Comprobante de pago número Z-65934 de fecha 25 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$7,009.80 (siete mil nueve pesos 80/100 M. N.), por los derechos de nomenclatura del fraccionamiento.

**31.** Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de 11 de septiembre de 2012, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I"; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 16 de octubre de 2012, Año I, No. I tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el TOMO CXLV de fecha 12 de octubre de 2012 No. 61. y TOMO CXLV de fecha 19 de octubre de 2012, No. 63.

**32.** Mediante escritura pública número 15,774 de fecha 14 de febrero del año 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, el 02 de mayo de 2013, mediante folios inmobiliarios: 00459483/0002, 00459531/0002, 00459586/0002, 00459631/0002, 00459632/0002, 00459634/0002, 00459635/0002, 00459636/0001, 00459637/0001, 00459638/0001, 00459640/0001, 00459639/0001, 00459641/0001, mediante la cual a solicitud de "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V. se hace constar:

- A. La protocolización del plano de deslinde catastral, de la Parcela 52 Z-1 P5/5.
- B. La protocolización del plano de deslinde catastral, de la Parcela 46 Z-1 P5/5.
- C. La fusión de predios, que resulta de la protocolización de la licencia "2010 435", de fecha 3 de agosto de 2010.
- D. La protocolización de la Autorización del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las parcelas "46 y 52 Z-1 P5/5" del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del citado fraccionamiento.
- E. La donación que celebran por una parte "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., como la parte donante y de otra el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, una superficie de 8,750.208, por concepto de área verde, equivalente al 11.01% y una superficie de 9.382.932 por concepto de vialidades.
- F. La protocolización del Acuerdo que en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 11 de septiembre de 2012, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro, Estado de Querétaro, autorizo el Proyecto de Relotificación, la Ampliación de la Licencia de Obras de Urbanización, la nomenclatura y la Autorización provisional de Venta de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I", ubicado en las parcelas "46 y 52 Z-1 P5/5" del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
- G. La donación que celebran por una parte "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., como la parte donante y de otra el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, una superficie de 359.20, por concepto de área verde y una superficie de 13,926.912 por concepto de vialidades.

33. Mediante Acta de Entrega-Recepción con número de aprobación de proyecto 019452, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., las instalaciones del Desarrollo Misión La Joya del Frac. "Misión La Joya I".
34. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 26 de mayo de 2014, con número de aprobación de proyecto 019452, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., las instalaciones del Desarrollo Misión La Joya del Frac. "Misión La Joya I".
35. Mediante escritura pública número 29,512, de fecha 16 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación notarial, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en el folio de personas morales 00014070/0001, de fecha 06 de septiembre de 2017, a efecto de formalizar la constitución de la Asociación Civil denominada "Asociación Colonos Misión La Joya", A.C., representada por la C. Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, como Presidente del Consejo Directivo, el C. Luis Miguel Rivas López como Secretario y la C. Edna Adriana Maldonado Zamora como Tesorero del Consejo Directivo.
36. Mediante oficio VE/1896/2014, de fecha 22 de octubre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas, otorga factibilidad de agua de vigencia hasta el día 22 de abril de 2015, de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional de 266 viviendas, localizado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro.
37. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 25/15, de fecha 02 de septiembre de 2015, emitió la Autorización para la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debido a la cancelación de la Etapa 3, para quedar el desarrollo del fraccionamiento en dos etapas, Etapa 1 y Etapa 2, así como el incremento de las superficies vendible habitacional unifamiliar, del área de donación al Municipio de Querétaro por concepto de área verde y vial; con la disminución del área considerada como Reserva del propietario, modificando la traza urbana, sin rebasar la densidad autorizada, quedando las superficies como sigue:

SUPERFICIE DEL POLÍGONO 79,453.860 M2				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "MISIÓN LA JOYA I"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	35,758.182	45.00%	383	383
TRANSMISIÓN ÁREA VERDE	10,212.241	12.85%	0	12
RESERVA DEL PROPIETARIO	3,256.052	4.10%	0	3
CEA	449.994	0.57%	0	1
ÁREA COMERCIAL	2,680.533	3.37%	0	2
AFECT. CANAL	545.173	0.69%	0	1
VIALIDAD	26,551.685	33.42%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	79,453.860	100.00%	383	402

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA II "MISIÓN LA JOYA I"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	20,476.448	25.77%	221	221
TRANSMISIÓN ÁREA VERDE	5,254.913	6.61%	0	6
RESERVA DEL PROPIETARIO	3,256.052	4.10%	0	3
CEA	449.994	0.57%	0	1
ÁREA COMERCIAL	1,504.834	1.89%	0	1
AFECT. CANAL	545.173	0.69%	0	1
VIALIDAD	12,536.042	15.78%	0	0
TOTAL ETAPA II	44,023.456	55.41%	221	233

38. El promotor presenta la ratificación de las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios numero VE/1997/2015 para 31 viviendas y VE/1999/2015 para 138 viviendas, ambos de fecha 30 de diciembre de 2015, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas números 45, 46 y 52 Z1 P 5/5 del Ejido San Antonio de la Punta del Municipio de Querétaro.
39. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo número Exp. 25/15, de fecha 02 de septiembre de 2015, emitió la Autorización para la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 20 de octubre de 2015, Año I, No. 1 tomo II y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el TOMO CXLVIII de fecha 13 de noviembre de 2015 No. 87. El promotor presenta proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 07 de abril de 2016, en relación a la actualización del visto bueno de las redes generales y aprobación de la primera etapa de la red de agua potable, drenaje



pluvial y sanitario del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

**40.** El promotor presenta proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 07 de abril de 2016, en relación a la actualización del visto bueno de las redes generales y aprobación de la primera etapa de la red de agua potable, drenaje pluvial y sanitario del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

**41.** Mediante oficio VE/1274/2016, de fecha 21 de junio de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, otorga prórroga de vigencia hasta el día 20 de diciembre de 2016, de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional de 266 viviendas, localizado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro.

**42.** Mediante oficio número DDU/COU/FC/3941/2016, de fecha 03 de agosto de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, señala que el fraccionamiento denominado "Misión la Joya I" Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, cuenta con un 49.63% de avance en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que el promotor deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro por la cantidad de \$6,722,601.95 (seis millones setecientos veintidós mil seiscientos un pesos 95/100 M.N.), correspondiente al 50.37% de obras pendientes por realizar misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de la Etapa 2 del Fraccionamiento; para lo cual el promotor presenta lo siguiente:

- Fianza expedida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., de fecha 03 de agosto de 2016, con número de fianza 2562-11801-8, por un monto de \$6,722,601.95 (seis millones setecientos veintidós mil seiscientos un pesos 95/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

**43.** Mediante oficio número SAY/5794/2016, de fecha 29 de agosto de 2016, se informa que el día 25 de agosto de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes de la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la Vialidad "Mina del Porvenir", del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I" ubicado la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

**44.** La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 29/16, de fecha 31 de agosto de 2016, emite la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y venta de lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad "Mina El Porvenir", del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Misión la Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

**45.** Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO de la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de agosto de 2016, relativa a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad "Mina el Porvenir", derivada de la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta:

- Comprobante de pago número Z-2585873 de fecha 05 de septiembre de 2016, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$150,114.00 (ciento cincuenta mil ciento catorce pesos 00/100 M. N.), por los derechos por supervisión del fraccionamiento.

**46.** Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO de la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de agosto de 2016, relativa a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad "Mina el Porvenir", derivada de la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta:

- Comprobante de pago número Z-6728171 de fecha 05 de septiembre de 2016, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$655,246.00 (seiscientos cincuenta y cinco mil doscientos cuarenta y seis pesos 00/100 M. N.), por impuesto por superficie vendible habitacional del fraccionamiento.

- Comprobante de pago número Z-2585875 de fecha 05 de septiembre de 2016, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$61,698.00 (sesenta y in mil seiscientos noventa y ocho pesos 00/100 M. N.), por impuesto por superficie vendible comercial del fraccionamiento.

**47.** Para dar cumplimiento al Acuerdo CUARTO de la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de agosto de 2016, relativa a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad "Mina el Porvenir", derivada de la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta:

• Comprobante de pago número Z-2585874 de fecha 05 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$4,874.00 (cuatro mil ochocientos setenta y cuatro pesos 00/100 M. N.), por los derechos de nomenclatura del fraccionamiento.

**48.** Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO de la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de agosto de 2016, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad "Mina el Porvenir", derivada de la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I"; el promotor presenta la publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 20 de septiembre de 2016, Año I, No. 25 tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el TOMO CXLIX de fecha 16 de septiembre de 2016 No. 51. y TOMO CXLIX de fecha 23 de septiembre de 2016, No. 52.

**49.** Mediante escritura pública número 40,745, de fecha 14 de septiembre del año 2016, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, el 20 de octubre de 2016, mediante folio inmobiliario: 00459452/0010, 00459452/0011, 004599636/0004, 00459639/0004, 00459640/0002, 00459641/0004, 00546264/0003, 00546686/0001 al 00546914/0001, 00459636/0005, 00459639/0005 al 00459641/0003, 00546264/0004, 00546686/0002 al 00546912/0002, , mediante la cual a solicitud de "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V. se hace constar la protocolización de la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, de fecha 31 de agosto de 2016, relativa a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 2, así como la Nomenclatura de la vialidad "Mina el Porvenir", derivada de la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", ubicado en las parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Estado de Querétaro, para su desarrollo en dos etapas.

**50.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/438/2016 de fecha 18 de octubre de 2016, autorizó la ampliación en Materia de Impacto Ambiental de 286 a 383 viviendas del fraccionamiento habitacional denominado "Misión La Joya I", ubicado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Querétaro, Qro., que cuenta con superficie de 79,453.86 m<sup>2</sup> autorizado mediante oficio No. SEDESU/SSMA/291/2010.

**51.** Mediante escritura pública número 43,147 de fecha 15 de diciembre del año 2016, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro el 15 de marzo de 2017, mediante folios inmobiliarios: 00459483/0005, 004599635/0005, 00459641/0006, 00546794/0003, 00546852/0003, mediante la cual a solicitud de "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V. se hace constar la donación en favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 1,102.833 m<sup>2</sup> por concepto de área verde y una superficie de 3,241.811 m<sup>2</sup> por concepto de vialidad.

**52.** Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/041/2017, de fecha 23 de enero de 2017, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación de proyecto de áreas verdes y sistema de riego para las Etapas I y II del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

**53.** La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura red de agua potable y red de drenaje sanitario del fraccionamiento Misión la Joya Etapa II, 2da. Entrega, correspondiente a 86 viviendas con registro QR-021-07-D, de fecha 7 de febrero de 2017.

**54.** Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/664/2017, de fecha 20 de febrero de 2017, se informa que de acuerdo a los registros catastrales, cuenta con una superficie enajenada del 94.05%; para fraccionamiento "Misión La Joya I".

**55.** La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1685/2017, de fecha 26 de julio de 2017, emitió la ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad para el fraccionamiento "Misión La Joya I", localizado en Parcela San Antonio de la Punta, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad; debiendo dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el mismo.

**56.** Mediante oficio VE/1328/2017, de fecha 29 de agosto de 2017, la Comisión Estatal de Aguas, otorga prorrogas de vigencia hasta el día 21 de agosto de 2018, de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 31 viviendas, localizado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro.

**57.** La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura red de agua potable y red de drenaje sanitario del fraccionamiento Misión la Joya Etapa II, 3a. Entrega, correspondiente a 72 viviendas con registro QR-021-07-D, de fecha 6 de octubre de 2017.

**58.** Mediante oficio SEMOV/DO/2018/1514, de fecha 12 de junio de 2018, la Dirección de Operaciones adscrita a la Secretaría de Movilidad, emitió la Aprobación para la recepción del fraccionamiento denominado "Misión La Joya", Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández esta ciudad, referente al tema de movilidad.

59. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/LU/0919/2018 de fecha 27 de febrero de 2018, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual hace constar el reporte de lotes construidos, en Fraccionamiento "Misión La Joya", Etapa 2, constatando el registro de 235 lotes construidos, con licencia de construcción y terminación de obra, cuentan con el 54% de lotes construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 204, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

60. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/150/2018, de fecha 12 de febrero de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado del fraccionamiento denominado "Misión la Joya I".

61. Mediante oficio VE/0327/2016, de fecha 09 de marzo de 2018, la Comisión Estatal de Aguas, otorga prórroga de vigencia hasta el día 21 de agosto de 2018, de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional de 266 viviendas, localizado en las Parcelas 46 y 52 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro.

62. Mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/367/2018, de fecha 17 de mayo de 2018, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización de Recepción de Obra de las instalaciones de la Red de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado "Misión la Joya I".

63. La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura red de agua potable y red de drenaje sanitario del fraccionamiento Misión la Joya Etapa II, 4a. Entrega, correspondiente a 63 viviendas con registro QR-021-07-D, de fecha 21 de mayo de 2018.

64. Mediante oficio SSPM/DMI/407/2018, de fecha 21 de mayo de 2018, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado "Misión La Joya I", ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández esta ciudad.

65. Con fecha 01 de junio de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo residencial denominado Misión La Joya I, Etapa 2, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC. Francisco Rodolfo Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de Servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Ing. Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial adscrito a la Secretaría de Movilidad, así como la Lic. Yareli Iturbera Hernández, Jefa del Departamento de Administración de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración; mediante la cual se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

66. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/2837/2018 de fecha 02 de junio de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Misión la Joya I, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del fraccionamiento.

67. El fraccionador presenta escrito de fecha 21 de junio de 2018, firmada por la C. Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, Presidenta del Consejo Directivo de la Asociación Civil denominada "Asociación Colonos Misión La Joya", A.C., donde manifiesta que no existe inconveniente por parte de la Asociación de Colonos para que se lleve a cabo el proceso de entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento "Misión La Joya I".

68. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento "Misión La Joya I, Etapa 2", la cantidad de **\$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N.)**.

#### **OPINIÓN TÉCNICA.**

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera VIABLE, la **Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Misión La Joya I"** al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Josefa Vergara y Hernández, de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de

Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$1,000,757.48 (Un millón setecientos cincuenta y siete pesos 48/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 2, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento "Misión La Joya I, Etapa 2" en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

El promotor deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como informar a la Secretaría de Movilidad del Acuerdo de autorización, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 18 meses, el oficio de cumplimiento a las acciones de mitigación indicadas por la Secretaría de Movilidad en los oficios SEMOV/1685/2017 y el oficio SSPM/144/DTM/IT/2012.

De igual manera, para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Misión La Joya I", las cantidades señaladas en el **considerando 68** del presente estudio.

El Presente se emite con Fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 Fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 3, 10 Fracción V, 95 Fracción VI, artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, Artículos 1°, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado."

**10.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2701/2019 de fecha 29 de marzo de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

**"ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.**- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

**11.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado Misión La Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga".

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 04 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado IV, inciso 6, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **"ACUERDO**

**PRIMERO. SE OTORGA** la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, al Municipio de Querétaro, de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Ampliación Misión La Joya I, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico citado en el **Considerando 9**, del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$1,000,757.48 (Un millón setecientos cincuenta y siete pesos 48/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaría de Movilidad.

**TERCERO.** El promotor deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como informar a la Secretaría de Movilidad del Acuerdo de autorización, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales.

**CUARTO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en coordinación con la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Administración, lleven a cabo una inspección general al fraccionamiento y levanten la minuta correspondiente, que para el caso de existir observaciones en la misma, éstas deberán ser subsanadas por el promotor; hecho lo cual, se deberá remitir a la Secretaría del Ayuntamiento copia del Acta de Entrega Recepción de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Ampliación Misión La Joya I.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SÉPTIMO.** El incumplimiento por parte del solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

#### **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo de la solicitante.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 05 DE ABRIL DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**Andrew Stowe Romero Brockemyer**  
**Representante Legal**  
**T-Integra Bienes Raíces, S. de R.L. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito de fecha 29 de enero del 2019, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Riscos del Refugio**", ubicado en Avenida Eurípides No. 1696, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Etapa 2, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. Mediante oficio DDU/COU/FC/958/2014 de fecha 07 de marzo de 2014, se emitió la Autorización de la Modificación del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Riscos del Refugio**", ubicado en Avenida Eurípides No. 1696, con superficie de 9,085.20 m<sup>2</sup>, con clave catastral 140108401150005, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, consistente en "48 áreas para vivienda", debido a la modificación en el número de viviendas del condominio.
2. Mediante oficio DDU/COU/FC/1273/2015 de fecha 19 de marzo de 2015, se otorga a la empresa denominada "T- Integra Bienes Raíces, S. de R. L. de C.V.", la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el Condominio "Riscos del Refugio", ubicado en Avenida Eurípides No. 1696, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Etapa 2, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$32,076.66 (Treinta y dos mil setenta y seis pesos 66/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-762309 de fecha 26 de marzo de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que cumple en su totalidad esta obligación.
4. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m<sup>2</sup>, por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega Recepción, de fecha 10 de junio de 2014, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "Riscos del Refugio".
6. El organismo operador Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado S.A. de C.V. emite Actas de Entrega - Recepción de fecha 27 de julio de 2018, de la infraestructura del Condominio "Riscos del Refugio."
7. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/5477/2018 de fecha 08 de noviembre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "Riscos del Refugio", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del condominio en mención.
8. Mediante "Escritura Pública" número 36,737 de fecha 01 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00013208/0001 de fecha 06 de abril de 2016, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Condominio Riscos del Refugio", A.C., del Condominio Riscos del Refugio, ubicado en Avenida Eurípides No. 1696, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Etapa 2, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
9. Con fecha 14 de diciembre de 2018, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "Riscos del Refugio", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por EL Arq. Javier Gómez Fragosó y Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también la C. Andrew Stowe Romero Brockemyer, Representante Legal de T-Integra Bienes Raíces S. de R.L. de C.V. mediante la cual se verificó que el condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite oficio DMC/DSCE/5185/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018. Reporte General de Condominios en la que se verifica que tiene vendido más de cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado.
11. La empresa "T- Integra Bienes Raíces, S. de R. L. de C.V.", emite oficio de fecha 16 de enero de 2019 en el cual menciona que más del sesenta por ciento de las unidades privativas que conforman el desarrollo se encuentran habitadas, así como en la visita de inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que tiene más del cuarenta por ciento de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción,

relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado “Riscos del Refugio” la cantidad de \$7,379.35 (Siete mil trescientos setenta y nueve pesos 35/100 M.N.).

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos, fianza por la cantidad de \$192,562.39 (Ciento noventa y dos mil quinientos sesenta y dos pesos 39/100 M.N.) correspondiente al 10% más su actualización del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del condominio denominado “Condominio Riscos del Refugio” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del Presente documento, como se señala anteriormente.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción **FAVORABLE** de las Obras de Urbanización a T- Integra Bienes Raíces, S. de R. L. de C. V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Condominio Riscos del Refugio**”, ubicado, en Avenida Eurípides No. 1696 Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Etapa 2 Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el desarrollador deberá de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 5 días hábiles contados a partir a la fecha que la dirección señale, un tanto de los actos que amparen la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización antes señaladas. Por lo cual a partir de la fecha de recepción, la Asociación del Condominio Riscos del Refugio “Condóminos Riscos del Refugio”, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección.

La presente Autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente Autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante ésta Dirección de Desarrollo Urbano.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los Artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente  
“Querétaro lo hacemos todos”

Mtro. Genaro Montes Díaz  
Secretario de Desarrollo Sostenible  
Municipio de Querétaro

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 quince de enero de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en lote 25, de la manzana 7, etapa 1, calle Santiago de Compostela, fraccionamiento Fraternidad de Santiago, que se identifica con la clave catastral 140100137007025 y superficie de 130.87 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 28 FRACCIONES IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para 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.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado en el Considerando que antecede, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.



8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 25, de la Manzana 7, Etapa 1, identificado con la clave catastral 140100137007025, ubicado en la calle Santiago de Compostela, Fraccionamiento Fraternidad de Santiago, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. El 15 de agosto y 06 de diciembre del 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Iván Ignacio Ruiz Villanueva, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 25, de la Manzana 7, Etapa 1, identificado con la clave catastral 140100137007025, ubicado en la calle Santiago de Compostela, Fraccionamiento Fraternidad de Santiago, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **276/DAI/2018**.

10. El solicitante acredita la propiedad del predio, a través del siguiente Instrumento Público:

**10.1** Escritura número 12,703 (doce mil setecientos tres) de fecha 27 de febrero de 2013, otorgada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 00336492/0001/0007 del 26 de marzo de 2013.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/1615/2018 y SAY/DAI/0391/2018 del 28 de agosto y 06 de diciembre de 2018, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a través del similar SEDES/DDU/COU/EVDU/1825/2018 de fecha 14 de diciembre de 2018, a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico 222/2018, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 25, de la Manzana 7, Etapa 1, identificado con la clave catastral 140100137007025, ubicado en la calle Santiago de Compostela, Fraccionamiento Fraternidad de Santiago, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

#### **ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Iván Ignacio Ruiz Villanueva, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Santiago de Compostela, identificado como lote 25, manzana 7, Etapa 1 del fraccionamiento Fraternidad de Santiago, con superficie de 130.87 m<sup>2</sup> e identificado con clave catastral 14 01 001 37 007 025; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

2. Se acredita la propiedad del lote 25 de la manzana 7, Etapa 1, ubicado en la Calle Santiago de Compostela, fraccionamiento Fraternidad de Santiago, a favor del C. Iván Ignacio Ruiz Villanueva, mediante escritura 12,703 de fecha 27 de febrero de 2013, documento emitido por el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal, de carácter técnico y social denominado "Comisión para la Regularización de la Tenencia de La Tierra" "CoRETT".

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el promotor pretende el uso de suelo Comercial y Servicios para la totalidad del predio, sin considerar la vivienda.

Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m<sup>2</sup> de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad

de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los dos supuestos.

5. Con base en lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el informe de uso de suelo IUS2018 1899-A de fecha 3 de agosto de 2018, documento en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), adicionalmente en el citado documento se le informa al solicitante un listado en el que se enuncian los usos permitidos.

6. El fraccionamiento Fraternidad de Santiago, corresponde a un desarrollo habitacional popular, colindante con los fraccionamientos Vistas del Cimatario, Altos del Cimatario, los cuales cuentan con densidades de población y características de desarrollo similares, así como al norte, se ubican los fraccionamientos Arte Mexicano, Lázaro Cárdenas, mismos que cuentan con una densidad de población de 400 hab./ha. (H4) y que albergan vivienda de tipo de interés social, siendo que el fraccionamiento se encuentra en proceso de consolidación en donde se han establecido entremezclado con el uso habitacional, actividades comerciales y de servicios, sobre vialidades como Avenida Pasteur, Valle del Cimatario, Santiago de Compostela y la Calle 27.

7. En lo que se refiere al lote en estudio, correspondiente al lote 25 de la manzana 7, Etapa 1, del Fraccionamiento Fraternidad de Santiago, este se ubica en la esquina conformada por la Calle Santiago de Compostela y Santiago de Papasquiario, localizándose a una distancia aproximada de 40 metros de la calle 27, sobre la cual predominan las actividades comerciales y de servicios, al ser una vialidad de enlace, entre la zona sur y la zona norte de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, así mismo sobre la calle Santiago de Compostela, se han establecido actividades como talleres mecánicos, instituciones educativas, adicional a los usos habitacionales, además de contar aún con un porcentaje aproximado del 20 % de lotes sin desarrollar.

8. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en estudio, se localiza en la esquina formada por las Calle Santiago de Compostela y Calle Santiago de Papasquiario, vialidades locales del fraccionamiento, de las cuales, la vialidad denominada Santiago de Compostela, se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular y sobre Santiago de Papasquiario, la vialidad se desarrolla a base de terracería, careciendo de banquetas al frente del predio, así mismo se observa que en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con servicio frecuente de transporte público, sobre la calle 27, misma que se localiza a una distancia aproximada de 40 metros al poniente del predio en estudio.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Habitacional Con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Santiago de Compostela, identificado como lote 25, manzana 7, Etapa 1 del fraccionamiento Fraternidad de Santiago, con superficie de 130.87 m<sup>2</sup> e identificado con clave catastral 14 01 001 37 007 025; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y de ser autorizado el cambio de uso de suelo por el Ayuntamiento, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para su actividad, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, ya que no se permitirá el uso de vía pública para no afectar a los colonos, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas, que incluya la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente, así como los niveles de ruido permitido que para tal efecto le marque la dependencia competente, así como realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como no ocupar con vehículos las banquetas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 6 meses a

partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la Ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes que requiera para llevar a cabo su proyecto.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la dependencia encargada de emitir el pase de caja correspondiente.
- En caso de que con la autorización al cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación....”

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el considerando 12 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0009/2019 de fecha 8 de enero de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.-** Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

14. De conformidad con lo dispuesto en el precepto legal antes invocado, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 25, de la Manzana 7, Etapa 1, identificado con la clave catastral 140100137007025, ubicado en la calle Santiago de Compostela, Fraccionamiento Fraternidad de Santiago, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el estudio técnico citado dentro del considerando 12 del presente Acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de enero de 2019, en el Punto 6, Apartado VII, Inciso 14 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 25, de la Manzana 7, Etapa 1, identificado con la clave catastral 140100137007025, ubicado en la calle Santiago de Compostela, Fraccionamiento Fraternidad de Santiago, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el estudio técnico citado en el Considerando 12 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante debiendo remitir copia certificada de dicho documento a la Secretaría de

Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

**TERCERO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del estudio técnico citado en el Considerando 12 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento de su notificación, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Dirección de Ingresos y Secretaría del Ayuntamiento.

**QUINTO.** Se instruye al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

**SEXTO.** Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, hasta dar su Visto Bueno a dicho proyecto.

**SÉPTIMO.** 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.

## **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación.


**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al C. Iván Ignacio Ruiz Villanueva.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DIECISÉIS DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b> <b>Coordinación de Gabinete</b>		
	CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

**PORTADA**

---

# MANUAL DE ORGANIZACIÓN

## Coordinación de Gabinete

Lic. Atziri Alejandra Pulido Briseño <b>Secretaria de Administración</b>  Autorizó	M. en E. Darío Malpica Basurto <b>Coordinador de Gabinete</b>  Validó	Ing. Ariel Arturo Márquez Acosta <b>Coordinación de Proyectos y Mejora Continua</b> Elaboró

---

Pág. 1 de 17 FM-230041-002-REV(5)  
 Documento controlado por la Coordinación de Proyectos y Mejora Continua; prohibida su reproducción parcial o total.  
 Esta versión es vigente si es la que se consulta en el Sistema Municipal de Control Documental (SIMCOD).




## MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete

CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

### TABLA DE CONTENIDO

PORTADA.....		1
1. INTRODUCCIÓN.....		3
2. ANTECEDENTES.....		4
3. OBJETIVO GENERAL.....		5
4. FUNDAMENTO LEGAL.....		5
5. ORGANIGRAMA.....		6
6. DESCRIPCIÓN ORGÁNICA.....		8
6.1. Coordinación de Gabinete.....		8
6.1.1. Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos.....		8
6.1.1.1. Departamento de Mejora Regulatoria.....		9
6.1.1.2. Departamento de Banco de Proyectos.....		10
6.1.2. Dirección de Evaluación y Desempeño.....		12
6.1.2.1. Departamento de Evaluación de Programas Presupuestales.....		12
6.1.2.2. Departamento de Seguimiento al Desempeño.....		14
6.1.3. Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública.....		115
6.1.4. Dirección de Planeación y Vinculación.....		16
6.1.4.1. Departamento de Planeación.....		16
6.1.4.2. Departamento de Vinculación.....		17

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>		
	<b>Coordinación de Gabinete</b>		
CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18


## 1. INTRODUCCIÓN

La Secretaría de Administración, conforme lo que establece el Artículo 50, Fracción XVII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que a la letra dice: *“Elaborar, con el concurso de las demás dependencias de la administración pública municipal, los manuales administrativos de las mismas ...”*, elabora el presente Manual de Organización el cual rige como instrumento administrativo que permite concentrar la información relativa a la organización y funcionamiento de la Administración Municipal de Querétaro.

El presente Manual de Organización especifica la actuación de los órganos municipales, da a conocer a las y los servidores públicos y otras Dependencias interesadas, la configuración estructural y organizacional aprobada en la Administración Municipal, ya que en su contenido se describen los objetivos y las funciones de la Coordinación de Gabinete.

Este documento se conforma por los siguientes apartados fundamentales: antecedentes organizacionales, el objetivo general de la Coordinación de Gabinete, su fundamento jurídico, conformado por los diversos ordenamientos jurídico-administrativos que regulan su actuación; el marco administrativo definido por el organigrama y de manera detallada, las funciones de las unidades administrativas que la integran además de los objetivos funcionales.

Es importante señalar que este documento es fundamental en los estudios de reestructuración orgánica para avanzar en las acciones públicas y en el mejoramiento de la atención de los servicios municipales; por lo cual su actualización estará sujeta a la dinámica de la administración pública y al desarrollo de las atribuciones que sean conferidas a las Dependencias Municipales involucradas con esta Coordinación de Gabinete.

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b> <b>Coordinación de Gabinete</b>		
	CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

## 2. ANTECEDENTES

A continuación se enuncian de forma breve y concisa aspectos relacionados con el surgimiento, evolución y conformación de la Coordinación de Gabinete.

En la administración municipal 2000-2003 se conforma una estructura orgánica que amplía los espacios de atención y participación ciudadana en las acciones gubernamentales, de igual forma se consolidan áreas de planeación especializada que permiten que los requerimientos sociales se traduzcan en acciones públicas. Es entonces que el Centro de Estudios y Proyectos se incorpora como órgano desconcentrado adscrito a la Presidencia Municipal, aprobado el 13 de octubre de 2003, sustituyendo en todas sus funciones y atribuciones al Centro de Estudios Municipales.

El 22 de octubre de 2013, se crea la Secretaría Técnica del Presidente Municipal, eliminando y absorbiendo los recursos, funciones y atribuciones que venía desempeñando el Centro de Estudios y Proyectos, pero con la finalidad de dar continuidad a los proyectos estratégicos de la Administración Municipal, además de contar con un órgano de apoyo a la Presidencia Municipal, que fuera responsable de coordinar la planeación del desarrollo institucional, la evaluación y el seguimiento a los programas institucionales, así como brindar asesoría en aspectos técnicos a la oficina del Presidente Municipal, ello en aspectos relevantes del quehacer gubernamental.

En sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 se aprobó el Acuerdo por el que se modifica la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en cuyo punto sexto se autorizó conforme al "Anexo Único" la nomenclatura de la Secretaría Ejecutiva.

El 26 de enero de 2016, se aprueba una reestructura orgánica de la Administración Pública Municipal.


El 25 de julio de 2017, se aprueba: el Reglamento de Mejora Regulatoria y el Reglamento del Sistema Municipal de Rendición de Cuentas del Municipio de Querétaro.

El 29 de agosto de 2017 se aprueba el Reglamento Interior de la Secretaría Ejecutiva del Municipio de Querétaro.

El 25 de septiembre de 2018, se aprueba la reestructura de la Administración Pública Municipal, entrando en vigor a partir del 1 de octubre del mismo año. Por lo que modifica la estructura organizacional de la Secretaría Ejecutiva, conforme lo siguiente:

- a) Cambio de nomenclatura de Secretaría Ejecutiva a Coordinación de Gabinete.
- b) Supresión de la Secretaría Técnica.
- c) Supresión de la Coordinación Operativa
- d) Supresión de la Coordinación General de Rendición de Cuentas.
- e) Supresión de la Unidad de Vinculación y Participación Ciudadana.



	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete</b>		
	CÓDIGO:	<b>MN-790000-001</b>	FECHA ELAB:
REVISIÓN:	<b>3</b>	FECHA MODIF:	<b>1º-10-18</b>

- f) Cambio de nomenclatura de Dirección de Proyectos Estratégicos a Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos.
- g) Creación del Departamento de Mejora Regulatoria, adscrito a la Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos.
- h) Creación del Departamento de Banco de Proyectos, adscrito a la Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos.
- i) Cambio de nomenclatura de Dirección de Planeación y Evaluación a Dirección de Evaluación y Desempeño.
- j) Creación del Departamento de Evaluación de Programas Presupuestales, adscrito a la Dirección de Evaluación y Desempeño.
- k) Creación del Departamento de Seguimiento al Desempeño adscrito a la Dirección de Evaluación y Desempeño.
- l) Cambio de nomenclatura de Dirección de Proyectos Gubernamentales a Dirección de Planeación y Vinculación.
- m) Cambio de nomenclatura del Departamento de Proyectos de Gobierno a Departamento de Planeación.
- n) Cambio de nomenclatura del Departamento de Estadística y Vinculación Gubernamental a Departamento de Vinculación.

La estructura orgánica vigente para el desarrollo de las funciones de la Coordinación de Gabinete, se conforma de:

- Una Coordinación de Gabinete.
- Una Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos con dos departamentos.
- Una Dirección de Evaluación y Desempeño con dos departamentos
- Una Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública
- Una Dirección de Planeación y Vinculación con dos departamentos

### 3. OBJETIVO GENERAL

Armonizar aquellas acciones encaminadas a la eficiencia y eficacia para el cumplimiento en la planeación del desarrollo institucional; evaluación, seguimiento de programas institucionales y proyectos estratégicos; vinculación, cumplimiento y difusión del Plan Municipal de Desarrollo; y del Blindaje Anticorrupción del Municipio de Querétaro.

### 4. FUNDAMENTO LEGAL

#### Federales

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública
- Ley General de Protección de Datos Personales en posesión de Sujetos Obligados

#### Estatales



## MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete

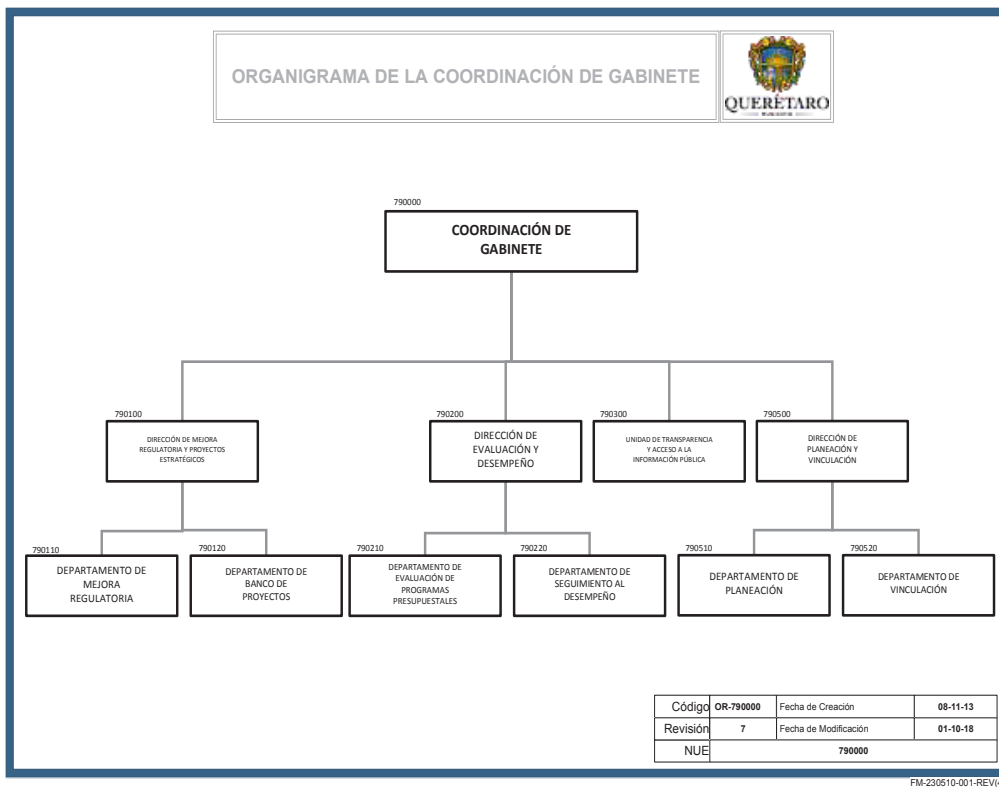
CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18


- Constitución Política del Estado de Querétaro.
- Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
- *Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.*

### Municipales

- Código Municipal de Querétaro.
- Reglamento del Sistema Municipal de Rendición de Cuentas del Municipio de Querétaro.
- Reglamento de Mejora Regulatoria.
- Reglamento Interior de la Secretaria Ejecutiva del Municipio de Querétaro.
- Reglamento de la Comisión Ciudadana para la Rendición de Cuentas del Municipio de Querétaro.

## 5. ORGANIGRAMA



	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b> <b>Coordinación de Gabinete</b>		
	CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

## 6. DESCRIPCIÓN ORGÁNICA


### 6.1. Coordinación de Gabinete

#### Objetivo Funcional

Dirigir los trabajos de la Dependencia encargada de armonizar aquellas acciones encaminadas a la eficiencia y eficacia para el cumplimiento en la planeación del desarrollo institucional; evaluación, seguimiento de programas institucionales y proyectos estratégicos; vinculación, cumplimiento y difusión del Plan Municipal de Desarrollo; y del Sistema Municipal de Rendición de Cuentas del Municipio de Querétaro para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Gobierno Municipal.

#### Funciones

- Planear y convocar a reuniones de gabinete así como atender y dar seguimiento a los acuerdos emitidos en estas reuniones.
- Coordinar las reuniones con los titulares de las Dependencias, Organismos, Órganos y Unidades de la Administración Pública Municipal y de las autoridades municipales auxiliares para dar seguimiento a las acciones y compromisos de la Administración Municipal.
- Coordinar los planes, programas y proyectos de las y los Titulares de los/as Secretarios/as, validando su programación y control estratégico, a fin de obtener coherencia en el accionar de la administración e incrementar su eficacia.
- Realizar informes de los avances del Plan Municipal de Desarrollo y los demás que le fueren requeridos por el Presidente Municipal, que permitan la toma de decisiones.
- Requerir información necesaria a las dependencias para llevar a cabo la evaluación del desempeño y el cumplimiento de obligaciones en materia de Transparencia.
- Conducir los trabajos para la construcción del Plan Municipal de Desarrollo.
- Coordinarse con las autoridades municipales competentes para dar seguimiento a las acciones de gobierno que correspondan exclusivamente al Plan Municipal de Desarrollo.
- Instruir la elaboración de los informes de Gobierno.
- Realizar el proceso de planeación y evaluación institucional.

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>		
	<b>Coordinación de Gabinete</b>		
CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

- Brindar al Presidente Municipal, asesoría técnica sobre la Administración Pública Municipal.
  - Encabezar los trabajos y reuniones con los diferentes comités y consejos que den seguimiento a los temas de Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción.
  - Fungir como autoridad de Mejora Regulatoria, promoviendo el funcionamiento del Consejo de Mejora Regulatoria, auxiliando al Presidente Municipal en la implementación de la política pública en la materia, a fin de cumplir con lo establecido en la normatividad aplicable.
  - Realizar las gestiones necesarias para la celebración de convenios y contratos de colaboración con el sector público en sus distintos órdenes, así como con el sector privado.
  - Dar seguimiento a los acuerdos de gabinete para su cumplimiento.
  - Organizar, coordinar, programar y dar seguimiento a diversas acciones de la Coordinación de Gabinete a través de la Secretaría Técnica y de la Coordinación Operativa.

#### **6.1.1. Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos**

##### **Objetivo Funcional**

Dirigir acciones transversales de colaboración y apoyo entre las dependencias de la Administración Pública Municipal, que faciliten el cumplimiento de los compromisos institucionales y los proyectos estratégicos, así como las acciones en materia de mejora regulatoria.

##### **Funciones**

- Impulsar, en conjunto con las dependencias municipales, proyectos de mejora que permitan la agilización, simplificación u optimización de los trámites y servicios a la ciudadanía.
- Dirigir las actividades encaminadas al cumplimiento del Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro y el funcionamiento del Consejo en la materia.
- Impulsar la vinculación entre el Municipio y los organismos Federales, Estatales y Municipales en materia de Mejora Regulatoria, así como con los organismos intermedios de la sociedad civil.



## MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete

CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

- Coordinar y dar seguimiento a las diversas evaluaciones en materia de Mejora Regulatoria, con el objetivo de mejorar el posicionamiento del Municipio a nivel nacional.
- Definir y difundir la metodología institucional en materia de administración de proyectos estratégicos.
- Impulsar acciones transversales que faciliten el cumplimiento de los compromisos institucionales en materia de proyectos estratégicos.
- Coordinar el funcionamiento del Banco de Proyectos de inversión del Municipio de Querétaro.
- Dirigir la recepción de la información interna y externa para su análisis y generación de documentos técnicos, que apoyen sistemáticamente a la coordinación de Gabinete en la toma de decisiones, así como mantener informado al Coordinador sobre el estado que guardan los proyectos estratégicos.
- Dirigir acciones de vinculación entre las dependencias de la Administración Pública Municipal con las dependencias de los distintos ordenes de gobierno, así como con organismos o instituciones no gubernamentales, para la gestión de recursos

### 6.1.1.1. Departamento de Mejora Regulatoria

#### Objetivo Funcional

Coordinar y dar seguimiento a las acciones necesarias en materia de mejora regulatoria a fin de atender lo señalado en la normatividad aplicable.

#### Funciones

- Coordinar mesas de trabajo con las dependencias y entidades municipales para la implementación de proyectos de mejora que resulten en la agilización, simplificación u optimización de los procesos administrativos internos que impacten en los trámites y servicios a la ciudadanía.
- Asesorar a las dependencias y entidades municipales en temas relacionados con técnicas y herramientas de mejora regulatoria.
- Vincularse con las instancias federales, estatales y municipales relacionadas con la mejora regulatoria con el fin de establecer los mecanismos de colaboración metropolitanos o intermunicipales necesarios que proporcionen la implementación de mejores prácticas en materia de mejora regulatoria.



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

## MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete

CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

- Apoyar a la Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos en todo lo relativo a las actividades del Consejo de Mejora Regulatoria, así como para la emisión de los documentos, reportes e informes necesarios para su funcionamiento, de conformidad con el Reglamento en la materia.
- Coordinar el proceso de integración del Programa Anual de Mejora Regulatoria, en colaboración con las dependencias y entidades municipales.
- Supervisar el funcionamiento y actualización del Registro Municipal de Trámites y Servicios, así como de las herramientas de Mejora Regulatoria que se implementen.
- Apoyar a la Dirección de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos con lo relativo a la implementación de la política pública de Mejora Regulatoria.


### 6.1.1.2. Departamento de Banco de Proyectos

#### Objetivo Funcional

Coordinar el funcionamiento del Banco de Proyectos de Inversión, así como fomentar la cultura de administración de proyectos entre las dependencias y entidades municipales.

#### Funciones

- Coordinar la recepción de proyectos provenientes de las diferentes dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, para su registro en el Banco de Proyectos de Inversión.
- Elaborar los dictámenes técnicos de los proyectos recibidos para valorar su ingreso al Banco de Proyectos de Inversión.
- Asesorar a las dependencias y entidades municipales en los temas relativos a la administración de proyectos y al Banco de Proyectos de Inversión.
- Concentrar la información de los proyectos estratégicos que generen las dependencias y entidades municipales y mantenerla disponible para su consulta.
- Resguardar la información generada en el Banco de Proyectos de Inversión.
- Apoyar a la o al Director de Mejora Regulatoria y Proyectos Estratégicos en todo lo relativo al funcionamiento del Banco de Proyectos de Inversión y al seguimiento de los proyectos estratégicos.

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete</b>		
	CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18


### 6.1.2. Dirección de Evaluación y Desempeño

#### Objetivo Funcional

Coordinar los procesos de Evaluación y Desempeño institucional, trabajando de manera organizada con las Dependencias Municipales para establecer las directrices que guiarán el rumbo del quehacer institucional y cumplir con las metas trazadas en el Plan Municipal de Desarrollo, logrando con ello detectar las fortalezas y áreas de oportunidad.

#### Funciones

- Dirigir los trabajos con las dependencias municipales para lograr los objetivos del Sistema Municipal de Evaluación del Desempeño y otros instrumentos de medición, evaluación y control para dar seguimiento a los programas institucionales, acorde al modelo de planeación establecido y/o a los lineamientos y requerimientos de otras instancias gubernamentales.
- Dirigir el Modelo de Gestión por Resultados (GpR) en la Administración Municipal.
- Dar seguimiento a la construcción de los Informes de Gobierno que habrán de rendirse a la ciudadanía.
- Validar los lineamientos para la construcción de los informes de gobierno municipales, así como de coordinar e integrar los reportes anuales de cada dependencia para conformar los informes de gobierno municipal.
- Establecer los mecanismos de coordinación y colaboración con las Dependencias del Gobierno Municipal, a fin de que sean partícipes en la consolidación del Sistema Integral de Gestión de la Calidad, así como el seguimiento a la Agenda Ciudadana del Observatorio Ciudadano.
- Dar seguimiento y cumplimiento al Sistema Integral de Gestión de la Calidad en el Municipio de Querétaro.
- Dar seguimiento a los resultados del Programa Anual de Evaluación (PAE) para su publicación en la página del municipio.
- Coordinar las mesas de trabajo para la construcción de la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR), a fin de contar con una herramienta de planeación, seguimiento y evaluación con indicadores de desempeño, estratégicos y de gestión que permitan dar seguimiento a detalle de todo el quehacer gubernamental, alineados al Plan Municipal de Desarrollo PMD.

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>		
	<b>Coordinación de Gabinete</b>		
CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

- Coordinar, junto con las instancias autorizadas, la realización de las evaluaciones externas a los recursos públicos de la Administración Pública Municipal.

### 6.1.2.1. Departamento de Evaluación de Programas Presupuestales


#### Objetivo Funcional

Dar seguimiento a las Evaluaciones del Desempeño de los Programas Presupuestarios de las Dependencias y Entidades del Municipio, determinando sus resultados e impactos para facilitar el proceso de toma de decisiones de acuerdo a los objetivos propuestos en el Plan Municipal de Desarrollo (PMD) para contribuir en una mejora continua para transparentar el quehacer municipal, con el propósito de identificar la pertinencia, así como su eficiencia, efectividad y/o impacto, aportando información creíble y útil sobre los resultados obtenidos, que permita dar seguimiento a los Programas presupuestarios.

#### Funciones

- Coadyuvar en la planeación con las dependencias, entidades y organismos de la Administración Pública Municipal, en la realización de actividades mediante el modelo Gestión para Resultados (GpR).
- Dar seguimiento y asesorar a las mesas de trabajo que se organizan con las dependencias municipales que participan en la construcción de la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR), a fin de contar con una herramienta de planeación, seguimiento y evaluación homologada y estandarizada con indicadores de desempeño, estratégicos y de gestión.
- Realizar el seguimiento a las acciones de gobierno en cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo (PMD), que son reportadas por las Dependencias Municipales.
- Realizar análisis y elaborar estudios comparativos sobre el cumplimiento a los objetivos, estrategias y líneas de acción del Plan Municipal de Desarrollo PMD, así como a los compromisos establecidos, en función de las obras y acciones realizadas por las dependencias de la Administración Pública Municipal.
- Elaborar los lineamientos para la construcción de los informes de gobierno municipales; así como coordinar e integrar los reportes anuales de cada Dependencia para conformar los informes de Gobierno Municipal.



	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b> <b>Coordinación de Gabinete</b>		
	CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18


### 6.1.2.2. Departamento de Seguimiento al Desempeño

#### Objetivo Funcional

Contribuir a la evaluación del Desempeño de las Dependencias y Entidades del Municipio, a través de sistemas o evaluaciones previamente establecidas en el Programa Anual de Evaluación (PAE), que permitan reportar los resultados en la ejecución del Plan Municipal de Desarrollo.

#### Funciones

- Atender a las Instituciones académicas y organizaciones civiles para la realización de las evaluaciones externas a la Administración Pública Municipal.
- Dar seguimiento y atención a los indicadores de la Agenda Ciudadana para su evaluación.
- Realizar cuadros comparativos de los datos históricos respecto de indicadores de la metodología SINDES.
- Llevar a cabo las acciones para el mantenimiento de un Sistema Integral de Gestión de la Calidad del Municipio de Querétaro.
- Gestionar ante instancias especializadas modelos de gestión y evaluación para mejorar el desempeño del Municipio de Querétaro, a fin de identificar áreas de oportunidad y de mejora.
- Elaborar las fichas de procesos para el Sistema Integral de Gestión de Calidad, conforme a la Matriz de Indicadores de Resultados, a fin de alinear los procesos con el Plan Municipal de Desarrollo.
- Implementar y dar seguimiento a los Sistemas de Gestión de Calidad en las dependencias municipales.
- Establecer los mecanismos de coordinación y colaboración con los enlaces de las dependencias de la administración pública municipal, para el seguimiento del Sistema Integral de Gestión de la Calidad.
- Coordinar los procesos de auditoría interna y externa para el mantenimiento del Sistema Integral de Gestión de la Calidad.

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>		
	<b>Coordinación de Gabinete</b>		
CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

### 6.1.3. Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública

#### Objetivo Funcional

Contribuir y promover políticas de transparencia proactiva y de accesibilidad, a fin de garantizar el acceso a la información pública, el cumplimiento a las obligaciones en materia de transparencia y el ejercicio de los derechos ARCO en la protección de datos personales, bajo la observancia de las leyes que resulten aplicables en la materia.

#### Funciones

- Dirigir y coordinar la recepción y trámite a las solicitudes de acceso a la información pública.
- Cumplir con las obligaciones de transparencia correspondientes a la Unidad de Transparencia y Acceso a la Información, y dar seguimiento a las dependencias municipales a efecto de verificar que éstas cumplan con dichas obligaciones en términos de la Legislación de la materia.
- Proponer, promover y/o implementar el uso de herramientas tecnológicas y políticas de transparencia para facilitar el acceso a la información pública.
- Promover a través de sus correspondientes sujetos obligados, acuerdos con diversos organismos e instituciones, relacionados con la promoción de la transparencia y acceso a la información pública.
- Emitir lineamientos y/o políticas de trámite interno, que deberán acatar las dependencias, entidades u órganos administrativos del sujeto obligado, y que resulten necesarios para cumplir con las solicitudes de acceso a la información pública, del cumplimiento de obligaciones de transparencia, así como de su publicación en la página web del Municipio, para dar cumplimiento con las leyes en la materia.
- Dirigir y coordinar los requerimientos, observaciones, recomendaciones, resoluciones y criterios que, en materia de transparencia y acceso a la información, realice la Comisión de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, al Municipio de Querétaro.
- Coordinar la colaboración entre la Comisión de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro para capacitar y actualizar de forma permanente a los servidores públicos, en materia del derecho de acceso a la información.
- Mantener la comunicación entre la Comisión de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro, para dar




## MANUAL DE ORGANIZACIÓN Coordinación de Gabinete

CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

seguimiento a los proyectos que impulse la comisión en materia de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

- Gestionar y dar seguimiento ante las instancias correspondientes, las quejas, denuncias, y sanciones que deriven de cualquiera de las funciones, facultades u obligaciones establecidas en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables.
- Integrar las obligaciones de transparencia respecto a la Unidad de Transparencia y actualizar periódicamente dicha información, y verificar que las Dependencias la actualicen en términos de la Legislación de la materia.
- Atención y seguimiento respecto a la solicitud de información para las diversas Auditorías practicadas por los distintos Entes Fiscalizadores.
- Realizar Análisis y propuesta para solventar observaciones correspondientes a la Unidad de Transparencias y Acceso a la Información Pública del Municipio, emitidas por las Auditorías practicadas por los Entes Fiscalizadores.
- Elaborar proyectos de informes justificados en los plazos correspondientes respecto de Recursos de Revisión y juicios de Amparo interpuestos por solicitantes relativos a alguna solicitud de acceso a la información Pública, contando con la información que remiten las unidades administrativas correspondientes.
- Asesorar a las dependencias para que atiendan recomendaciones, criterios y solventen observaciones derivado de la revisión que realice la Comisión de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, al Municipio de Querétaro.
- Brindar asesoría y apoyo técnico en la elaboración de documentos que requieran de análisis y/o estudio jurídico en materia de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de Querétaro cuando lo soliciten las dependencias.
- Integrar y resguardar los expedientes de solicitud de información hasta su conclusión.
- Realizar las propuestas, acciones y procedimientos necesarios para garantizar el ejercicio de los derechos ARCO en materia de protección de datos personales en la presidencia Municipal en Querétaro.
- Mantener en orden el archivo, y generar acciones para la digitalización de la información pública en resguardo de esta unidad.

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>		
	<b>Coordinación de Gabinete</b>		
CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

#### 6.1.4. Dirección de Planeación y Vinculación

##### Objetivo Funcional

Coordinar los procesos de planeación y vinculación institucional, así como contribuir en el cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo en materia de Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción, mediante la coordinación de actividades, para el adecuado funcionamiento y operación del Blindaje Anticorrupción.


##### Funciones

- Coordinar la Construcción del Plan Municipal de Desarrollo
- Dirigir acciones de vinculación con las dependencias de los distintos órdenes de gobierno, así como con organismos o instituciones no gubernamentales, para el seguimiento y atención en temas relacionados con Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción.
- Coordinar e interpretar estudios de percepción ciudadana, diagnóstico y estadísticas de impacto validando las acciones tomadas por la administración.
- Coadyuvar con la Coordinación de Gabinete en el cumplimiento de las actividades relacionadas con el Blindaje Anticorrupción, que se establece en el Reglamento de este.
- Supervisar y dar seguimiento a las acciones que establece el Reglamento del Blindaje Anticorrupción para el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Presidente Municipal en Materia de Anticorrupción.
- Instruir la elaboración del análisis de información en diferentes ámbitos que impacten al Municipio de Querétaro, para facilitar el desarrollo de la planeación gubernamental.
- Ordenar la realización de la búsqueda y monitoreo de las mejores prácticas gubernamentales nacionales e internacionales y evaluar la viabilidad de su implementación en la administración municipal de Querétaro.

##### 6.1.4.1. Departamento de Planeación

##### Objetivo Funcional

Conducir las actividades necesarias para brindar la elaboración de estudios encaminados al mejoramiento e innovación gubernamental en materia de Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción.

	<b>MANUAL DE ORGANIZACIÓN</b>		
	<b>Coordinación de Gabinete</b>		
CÓDIGO:	MN-790000-001	FECHA ELAB:	18-03-14
REVISIÓN:	3	FECHA MODIF:	1º-10-18

### Funciones

- Elaborar estudios de percepción ciudadana, diagnóstico y estadísticas de impacto validando las acciones tomadas por la administración o de innovación gubernamental en materia de Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción.
- Elaborar análisis de información en diferentes ámbitos que impacten al Municipio de Querétaro, para facilitar el desarrollo de la planeación gubernamental en materia de Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción
- Realizar la búsqueda y monitoreo de las mejores prácticas gubernamentales nacionales e internacionales en Material Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción.

#### 6.1.4.2 Departamento de Vinculación

### Objetivo Funcional

Coordinar las sesiones en cuanto a su logística e información de Blindaje Anticorrupción basado en su Reglamento.

### Funciones.

- Realizar acciones de vinculación entre las dependencias del Gobierno Municipal con las dependencias de los distintos órdenes de gobierno, así como con organismos o instituciones no gubernamentales en materia de Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción a fin de dar cumplimiento al Blindaje Anticorrupción.
- Dar seguimiento a las acciones necesarias para el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Presidente Municipal en materia de Transparencia, Rendición de Cuentas y Anticorrupción.
- Monitorear la operación del Comité de Adquisiciones de la administración municipal para garantizar la correcta aplicación del Reglamento.
- Dar seguimiento a la obra pública a través de los consejos ciudadanos por eje para garantizar que se realice de forma transparente y en apego a la ley estatal de obra pública.
- Dar acompañamiento a la Comisión Ciudadana para la Rendición de Cuentas del Municipio.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

### **C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de marzo de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Regularización, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Real Montenegro" ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

**CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 3, FRACCIÓN IV, 7, 8 FRACCIÓN XIII, 10 FRACCIÓN XV, 11, FRACCIÓN XV DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 FRACCIÓN II, 25 Y 29 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CODIGO MUNICIPAL; 26, 27 Y 28 FRACCIÓN IV Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para 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.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

El artículo 1 de Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social. En el que se desprende también que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 Fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

3. Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2, fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos que van del 4 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la Autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado

“Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

**5.** El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

**6.** Que mediante oficio SEDESOQ/SAV/406-A/2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, dirigido al otrora Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda; la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a través del Lic. Christian Giuseppe Reyes Méndez, Subsecretario de Administración y Vinculación, solicita la Autorización de la Regularización, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura para las vialidades y de la Venta de Lotes, para el Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

**7.** Se acredita la propiedad del predio donde se localiza el asentamiento humano irregular denominado “Real Montenegro” mediante Título de Propiedad número 000000053521 de fecha 09 de marzo de 2006, expedido por el Registro Agrario Nacional e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00060735/0004 de fecha 07 de junio de 2007, en favor de la C. Ma. Nicolasa Concepción Medellín Bautista.

**8.** Que mediante la escritura pública número 14,974 de fecha 4 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Carlos Rafael Altamirano, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 23, de la que es titular el Lic. Mariano Palacios González, de esta demarcación notarial, se hace constar poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a favor del C. Arturo Torres Gutiérrez, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, que otorga la C. Ma. Nicolasa Concepción Medellín Bautista.

**9.** Que mediante escritura pública 40,066, de fecha 31 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la Notaría número 24 de esta demarcación notarial, se hace constar la constitución de la asociación civil, sin fines de lucro, que existe bajo la denominación de “Colonos de Montenegro Querétaro A.C.”

**10.** Que mediante oficio DDU/CCU/US/3225/2018 de fecha 13 de julio de 2018, signado por el Arq. Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, informa que de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, aprobado el 11 de diciembre de 2007, publicado en el periódico oficial “La Sombra de Arteaga” el 1 de abril de 2008, el predio ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

**11.** Que en fecha 25 de septiembre de 2018, el Lic. Christian Giuseppe Reyes Méndez, Subsecretario de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite el Dictamen que determina la Viabilidad de la Regularización del Asentamiento Humano Denominado “Real Montenegro”, con fundamento en los artículos 4, 7 y 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**12.** Que la C. Ma. Nicolasa Concepción Medellín Bautista, en su calidad de propietaria, suscribió convenio de colaboración para la regularización del asentamiento humano irregular denominado “Real Montenegro”, mismo que se acredita mediante escritura pública número 14,974 de fecha 4 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Carlos Rafael Altamirano, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 23, de la que es titular el Lic. Mariano Palacios González, de esta demarcación notarial, en favor del C. Arturo Torres Gutiérrez, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro,

**13.** Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, este cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al treinta

requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

14. Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro: publicada en el periódico oficial del gobierno del estado “La Sombra de Arteaga”, el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

15. Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Autorización de Regularización, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

16. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Lic. Christian Giuseppe Reyes Méndez, otrora Subsecretario de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, y 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SAY/DAI/0186/2019 de fecha 13 de febrero de 2019, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“Artículo 73...

I Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;”

17. Que mediante oficio fue remitido por la Secretaria de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico ET-F/05/19, respecto de la solicitud de la Subsecretaria de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de, de la cual se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

1. Mediante oficio Número SEDESOQ/SAV/406-A/2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, dirigido al entonces Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, el Lic. Christian Giuseppe Reyes Méndez, Subsecretario de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, solicita la **Regularización, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro”** ubicado en la en el Lote 5, de la Manzana 27, Zona 1 del Poblado Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 15,294.07 m<sup>2</sup>.

2. Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la **Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro**, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado, con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad, dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuenten con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el Artículo 29, Fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación entre otros, **el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios.**



3. Se acredita la propiedad mediante Título de Propiedad número 00000053521, de fecha 09 de marzo de 2006, suscrito por el Delegado del Registro Agrario Nacional, el MVZ. Eduardo Nava Bolaños; debidamente inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00060735/0004, de fecha 07 de junio de 2007, respecto del predio identificado como **Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro**, en el Municipio de Querétaro, con superficie de **15,294.07 m<sup>2</sup>**, a favor de la señora Ma. Nicolasa Concepción Medellín Bautista.
4. La Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, emite el Certificado de Inscripción, número 97596/2018, y Certificado de Libertad de Gravamen, número 97577/2018, ambos de fecha 22 de junio de 2018, Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
5. Mediante Escritura Pública No. 40,066, de fecha 31 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, notario público titular de la Notaría número 24 de esta demarcación notarial, se formaliza la constitución de la Asociación Civil denominada "Colonos de Montenegro Querétaro A.C.", en la que se designa a: Miguel Ángel Olalde Molina, José Asunción Venegas Jaime, José Pueblito Guerrero Granados, Ma. Dolores Remedios Granados Medellín y Roberto Carlos Arredondo Cruz, como presidente, secretario, tesorero, vocal 1 y vocal 2 respectivamente, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en el folio de personas morales: 00010814/0001, de fecha 13 de agosto de 2013.
6. Mediante Escritura Pública No. 14,974, de fecha 04 de abril de 2018, ante la fe del Lic. Carlos Rafael Altamirano Alcocer, notario público adscrito a la Notaría Pública número 23, en esta demarcación notarial de Querétaro, comparece la señora Ma. Nicolasa Concepción Medellín Bautista para otorgar poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, a favor del C. Arturo Torres Gutiérrez, Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro (SEDESQ), para que única y exclusivamente se ejerza en lo que se refiere a el inmueble identificado como Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en el folio inmobiliario: 00060735/0005, el 13 de junio de 2018.
7. Mediante oficio con folio SEDESQ/719/2018, de fecha 3 de abril de 2018, emitido por el L.A.E. Arturo Torres Gutiérrez, Encargado del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante el cual nombran a la Subsecretaría de Administración y Vinculación dirigida por Christian Guisepe Reyes Méndez, como encargada de coordinar el Programa Estatal para escriturar Inmuebles de Carácter Social y Regularizar Asentamientos Irregulares en el Estado de Querétaro, con folio de Certificación 654/2018, del 6 de julio de 2018 ante la fe de la Lic. Gilda González García Jimeno, Notario adscrito de la Notaría Pública 36.
8. Mediante oficio de fecha 1 de diciembre de 2018, emitido por el M.V.Z. Tonatiuh Cervantes Curiel, Secretario de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, nombra al Lic. Luis Antonio Izquierdo Gómez, como encargado de Despacho de la Subsecretaría de Administración y Vinculación.
9. La Subsecretaría de Administración y Vinculación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESQ/SAV/C/014/2018 hace constar que el Asentamiento Humano Irregular denominado "Real Montenegro", se encuentra registrado en el Padrón Único de Asentamientos de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro.
10. La Subsecretaría de Administración y Vinculación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Regularización del Asentamiento Humano "Real Montenegro", de fecha 04 de marzo de 2018, a petición de la Asociación de Colonos denominada "Colonos de Montenegro Querétaro" A.C.
11. La Secretaría de Desarrollo Social, realizó censo de verificación del Asentamiento Humano, en fecha 04 de marzo de 2018, mediante el cual se establece que cuenta con servicios de red de agua potable y de energía eléctrica gestionada por los habitantes. Así mismo, el Asentamiento Humano Irregular, cuenta con 50 lotes habitacionales, de los cuales un 70% se encuentran habitados.
12. La Coordinación Municipal de Protección Civil Municipal, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, mediante oficio de fecha 13 de junio de 2018, realizó el análisis de riesgos del Asentamiento irregular "Real Montenegro", ubicado en el Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, bajo las siguientes recomendaciones:
- Se encuentra construido al 60% y habitado al 30%, no cuenta con servicios básicos, sólo con electrificación parcial, las viviendas se encuentran construidas de cemento, tabique y loza, el subsuelo se compone de tierra negra de antiguas parcelas de cultivo.
  - Al momento de la visita no se observan riesgos para la población.
13. La Fiscalía General del Estado de Querétaro, mediante oficio folio DIFG/4980/2018, de fecha 23 de mayo de 2018, informa que no se encontró registro de proceso judicial y/o carpeta de investigación relacionada con el inmueble identificado como Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESOC/CCU/US/3225/2018, de fecha 13 de julio de 2018, emitió el Informe de Uso de Suelo que se encuentra destinado el Asentamiento Humano Irregular "Real Montenegro", en el Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, determinando que el predio con superficie aproximada de 15,294.07m<sup>2</sup>, se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha. (H2), por lo que con base a su ubicación y al suelo pretendido se determina Viable lo solicitado, única y exclusivamente en la zona de uso habitacional.

15. Mediante oficio SEDESOC/SAV/225/2018, de fecha 20 de julio de 2018, la Subsecretaría de Administración y Vinculación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, solicitó el Visto Bueno del Plano de Lotificación, del Asentamiento Humano denominado "Real Montenegro".

16. Derivado de dicha solicitud, mediante oficio con folio número SEDESOC/COU/FC/1216/2018, con fecha 21 de agosto de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Visto Bueno al proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano denominado "Real Montenegro", ubicado en el Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con base en la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano se desglosan de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "REAL MONTENEGRO"				
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE	NO. DE VIVIENDAS	NO. DE LOTES
SUPERFICIE HABITACIONAL	12,517.37	81.84%	50	50
SUPERFICIE VIAL	2,776.70	18.16%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15,294.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

17. La Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en fecha 25 de septiembre de 2018, emite Dictamen que determina la Viabilidad de la Regularización del Asentamiento Humano Irregular denominado "Real Montenegro".

18. Así mismo, se verificó que el Asentamiento denominado "Real Montenegro" cuenta parcialmente con electrificación, alumbrado público, red hidráulica y de drenaje, agua potable, no cuenta con urbanización, banquetas, pavimentación, guarniciones en un 0%, las vialidades del asentamiento se encuentran desarrolladas a nivel de terracería, así mismo se verificó la antigüedad del Asentamiento, el cual data desde el año 2005, por lo que es un Asentamiento en desarrollo, que tiene una antigüedad de más de 12 años. Derivado de lo anterior la Asociación Civil "Colonos de Montenegro Querétaro A.C.", deberá celebrar un convenio de participación con el Ayuntamiento, Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, la Asociación y los vecindados que representa serán los responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento humano, hasta que se lleve a cabo la entrega al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el Artículo 34, de la Ley Para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

19. Por lo anterior, la Asociación Civil "Colonos de Montenegro Querétaro A.C.", deberá transmitir por concepto de vialidades del Asentamiento Humano, la superficie de **2,776.70 m<sup>2</sup>**. Dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública, debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito.

20. Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación Civil "Colonos de Montenegro Querétaro" A. C., para las vialidades que integran el Asentamiento, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Leyes de Reforma
- Plan de Agua Prieta
- Plan de Guadalupe

21. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, razón por la cual, se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Leyes de Reforma
- Plan de Agua Prieta
- Plan de Guadalupe

22. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible solicita sea sometido a consideración del H. Cabildo para su aprobación definitiva de dicha nomenclatura y asimismo el Promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2018.

REAL MONTENEGRO				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS.	
		\$695.35	EXCEDENTE	
Leyes de Reforma	161.39	\$695.35	\$0.00	\$695.35
Plan de Agua Prieta	96.29	\$695.35	\$0.00	\$695.35
Plan de Guadalupe	102.54	\$695.35	\$0.00	\$695.35
<b>TOTAL</b>				<b>\$2,086.05</b>

(Dos mil ochenta y seis pesos 05/100 M.N.)

23. La Asociación Civil "Colonos de Montenegro Querétaro, A.C." deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

24. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento "Real Montenegro", las siguientes cantidades:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL ASENTAMIENTO**

Superficie Vendible Habitacional	12,517.37 m2 x	\$10.1388	\$ 394,108.85
<b>TOTAL</b>			<b>\$126,911.11</b>

(Trescientos noventa y cuatro mil ciento ocho pesos 85/100 M.N.)

26. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por el Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Asentamiento Humano "Real Montenegro", la cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 M.N.).

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por el Dictamen Técnico para la Denominación y Asignación de Nomenclatura de las Vialidades del Asentamiento Humano "Real Montenegro", la cantidad de \$2,108.87 (Dos mil ciento ocho 87/100 M.N.).

28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de Asentamiento Humano "Real Montenegro", de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 M.N.).

**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 30 Y 62, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCION I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.**

## OPINIÓN TÉCNICA.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado, con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 13 de enero de 2017, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera **FACTIBLE la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro”**, ubicado en el Lote 5, Manzana 27, de la Zona 1 del Poblado de Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cual comprende la autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Nomenclatura de vialidades, Autorización de Venta de lotes y la Denominación del Asentamiento**.

La Asociación Civil “Colonos de Montenegro Querétaro A.C.” deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro, a título gratuito, la superficie de **2,776.70 m<sup>2</sup>** por concepto de vialidades del Asentamiento Humano. Dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro.

La Asociación Civil “Colonos de Montenegro Querétaro A.C.”. deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

La Asociación Civil “Colonos de Montenegro Querétaro A.C.” deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento, la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, 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 responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo la entrega recepción de tales obras al Municipio de Querétaro.

Se somete a consideración del H. Ayuntamiento la autorización de la Nomenclatura de Vialidades, de acuerdo con los nombres siguientes:

- Leyes de Reforma
- Plan de Agua Prieta
- Plan de Guadalupe

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago por derechos de nomenclatura indicados en el Antecedente 22 de la presente Opinión Técnica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento “**Real Montenegro**”, monto indicado en el Antecedente 25 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Asentamiento Humano “**Real Montenegro**”, monto indicado en el Antecedente 26 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano “**Real Montenegro**”, monto indicado en el Antecedente 27 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de Asentamiento Humano “**Real Montenegro**”, monto indicado en el Antecedente 28 de la presente Opinión Técnica.

Asimismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen de conformidad con el Código Urbano de Querétaro, la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 13 de enero de 2017.

**18.** De tal manera que recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de la Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el dictamen de viabilidad para la regularización del Asentamiento Humano, así como el Estudio Técnico ET-F/05/19 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1822/2019 de fecha 8 de marzo de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.-** Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

**19.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio Técnico ET-F/05/19 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Dictamen de Viabilidad emitido por la Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se considera Viable, la autorización de la Regularización, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior toda vez que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de marzo de 2019, en el Punto 8, Apartado VII, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Regularización del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 17 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 17 del presente Acuerdo.

**TERCERO. SE AUTORIZA** la Lotificación del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 17 del presente Acuerdo.

**CUARTO. SE AUTORIZA** la Nomenclatura de Vialidades para el Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 17 del presente Acuerdo debiendo la Asociación denominada “Colonos de Montenegro Querétaro A.C.”, realizar el pago correspondiente a los derechos de nomenclatura. Deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, corriendo los gastos a cargo de la asociación.

**QUINTO. SE AUTORIZA** la Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Real Montenegro” ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 17 del presente Acuerdo.

**SEXTO. SE AUTORIZA** la Denominación “Real Montenegro” para el Asentamiento Humano ubicado en el lote 5 de la manzana 27, zona 1 del poblado Montenegro, que se identifica con clave catastral 140306002027005 y superficie de 15,294.07m<sup>2</sup> Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 17 del presente Acuerdo

**SÉPTIMO.** La persona moral denominada “Colonos de Montenegro Querétaro A.C.”, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro; lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Querétaro.

**OCTAVO.** Se instruye a la Asociación Civil “Colonos de Montenegro Querétaro A.C.”, celebrar un convenio de participación con el Ayuntamiento, Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias den seguimiento al cumplimiento del Convenio de participación celebrado entre la Asociación Civil “Colonos de Montenegro Querétaro” y el Municipio de Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la Asociación Civil Colonos de Montenegro Querétaro, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, la superficie de áreas de donación y vialidades de 2,776.70 m<sup>2</sup>, debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia certificada de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**DÉCIMO PRIMERO.** En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar 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 fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**DÉCIMO SEGUNDO.** La Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la Asociación Civil, Colonos de Montenegro Querétaro, deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el Considerando 17 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

**DÉCIMO TERCERO.** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, por parte de la Asociación Civil, Colonos de Montenegro Querétaro, de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**DÉCIMO CUARTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General y de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Sostenible y del Ayuntamiento para conocimiento.

**DÉCIMO QUINTO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, se exenta del pago de los derechos e impuestos descritos dentro de los antecedentes 22, 25, 26, 27 y 28 del Estudio Técnico citado dentro del considerando 17 del presente Acuerdo.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, y en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría de Gobierno Municipal para que de manera conjunta y coordinada den seguimiento al cumplimiento del presente Acuerdo y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y a la persona moral denominada “Colonos de Montenegro Querétaro, A.C”, a través de su Representante Legal.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 TRECE DE MARZO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTOS**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

**CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 17 de abril del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Urbana a Uso Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en la lateral del Libramiento Sur poniente, correspondiente al Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla; identificado con la clave catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

**CONSIDERANDO**

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para 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.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Por su parte, el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Representante Legal de “Inmobiliaria Martínez Rosas”, S.A. de C.V., donde solicita el Cambio de Uso de Suelo, para el Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado “Real de Juriquilla”; con superficie de 339.06 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para instalar un espectacular (Anuncio Autosoportado de Propaganda), en el predio en estudio, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número 84/DAI/2015.

7. Se acredita la representación legal y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

7.1. Mediante Escritura Pública número 5,211 de fecha 16 de febrero de 1989, instrumento pasado ante la fe de la Lic. Sara Cuevas Villalobos, titular de la Notaría Número 196 del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable “Inmobiliaria Martínez Rosas” S.A. de C.V., documento que presenta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo folio mercantil 116713 de fecha 2 de junio de 1989.

7.2. Mediante escritura pública número 31,834 de fecha 02 de junio de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta demarcación notarial, el C. Pablo Humberto Corona Artigas en su carácter de apoderado general de la Sociedad Mercantil “Inmobiliaria Martínez Rosas” Sociedad Anónima de capital variable, otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de dominio limitado y poder especial para otorgar y suscribir títulos de crédito limitado a favor de los señores Aracely Rodríguez Zárate y José Guadalupe Ramírez del Carmen.

7.3. Mediante Escritura Pública número 16,113 de fecha 02 de junio de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, documento que no presenta inscripción ante en el Registro Público de la Propiedad, se acredita la propiedad del lote en estudio.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por el ciudadano José Guadalupe Ramírez del Carmen, Representante Legal de “Inmobiliaria Martínez Rosas”, S.A. de C.V., se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/148/2016 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera



opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1208/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, remite Estudio Técnico al respecto bajo el número de **Folio 136/16**, del cual se desprende lo siguiente:

"...



#### Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, la C. Aracely Rodríguez Zárate, Representante Legal de "Inmobiliaria Martínez Rosas", S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo, para el Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla; con superficie de 339.06 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior dado el interés de instalar un espectacular (Anuncio Autosoportado de Propaganda), en el predio en estudio.

2. Por medio de la escritura 31,834 de fecha 02 de junio de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta demarcación notarial, el C. Pablo Humberto Corona Artigas en su carácter de apoderado general de la Sociedad Mercantil "Fraccionamiento Selectos" Sociedad Anónima de capital variable, otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de dominio limitado y poder especial para otorgar y suscribir títulos de crédito limitado a favor de los señores Aracely Rodríguez Zárate y José Guadalupe Ramírez del Carmen.
3. Se acredita la propiedad del lote en estudio, a favor de la empresa denominada "Inmobiliaria Martínez Rosas", Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 16,113 de fecha 02 de junio de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, documento que no presenta inscripción ante en el Registro Público de la Propiedad.
4. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el fraccionamiento Real de Juriquilla dentro del que se encuentra el lote en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
5. En lo que respecta al predio en estudio, de revisión al plano de Relotificación del Fraccionamiento Real de Juriquilla autorizado por Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de enero de 2009, se verificó que el lote 62 de la manzana 57 cuenta con una superficie de 339.06 m<sup>2</sup>, el cual corresponde a un predio destinado para infraestructura urbana al considerarse para la instalación de un pozo de agua en su interior.

El citado predio tiene acceso a través de la lateral del Libramiento Sur- Poniente, a una distancia aproximada de cincuenta metros del acceso al fraccionamiento y de la parta baja de un puente vehicular (paso a desnivel), en una zona en la que faltan de habilitarse elementos de infraestructura como banquetas y alumbrado público, dado que los lotes con los que colinda tienen en su mayor parte acceso a través de la calle Cascada de Agua Azul, vialidad local interna del fraccionamiento.

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201505920 de fecha 13 de agosto de 2015, en el que se dictamina factible el dictamen de uso de suelo, para ubicar en el lote 62, de la manzana 57 del fraccionamiento Real de Juriquilla, un Pozo y un Local de Servicios (Oficina única y Exclusivamente para la Administración del Funcionamiento del Pozo).

7. El Fraccionamiento Real de Juriquilla se ubica al norponiente de la ciudad de Querétaro, en la zona denominada Juriquilla dentro de la delegación Santa Rosa Jáuregui, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial autorizado mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 18 de marzo de 1997, en que se aprobó la licencia de obras de urbanización, venta provisional de lotes y nomenclatura de la Primera etapa, el cual cuenta con lotes para vivienda unifamiliar desarrollados en uno y dos niveles, así como macrolotes en los que se han desarrollado conjuntos habitacionales en condominio.
8. Referente a la propuesta del promotor de instalar un Anuncio Autosoportado de Propaganda en el predio, se hace notar que dado que el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, en su Artículo 15 señala que para la colocación de anuncios se deberá considerar lo siguiente: *“Solo se podrán instalar en los predios compatibles, con uso de suelo comercial y/o de servicio o industrial”*, el promotor hace la petición de cambio de uso de suelo en estudio, para modificar el carácter de infraestructura urbana asignado al predio a uso para comercio y servicios, para lo cual se hacen las siguientes consideraciones:
- a.- Una vez revisada la relación de Anuncios en la dirección de Desarrollo Urbano, se verificó que no se encuentran autorizaciones de Anuncios Autosoportados de Propaganda, mixtos y/o pantalla electrónica en un radio de 185 metros.
  - b.- Dado que el predio se encuentra cercano a un puente vehicular, la ubicación del anuncio propuesto contraviene a lo dispuesto en el Artículo 42 fracción VI del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, donde se establece que este tipo de anuncios no podrán ubicarse a menos de 50 metros de los inicios de las pendientes descendientes y ascendientes de cualquier paso a desnivel.
9. De visita al sitio para conocer las características de la zona en la que se localiza el lote en estudio, se observó que el predio cuenta con acceso a través de la lateral del Libramiento Sur poniente en su sentido sur a norte, ubicándose el predio en la zona de influencia del paso a desnivel que atraviesa el citado Libramiento y que permite la comunicación hacia el sur y al norte del municipio.

Adicionalmente se observó que al interior del predio, se ubican las instalaciones de un pozo de agua, así mismo se observó una pequeña edificación, destinada a oficinas administrativas, así mismo el predio se encuentra delimitado con barda perimetral de aproximadamente 2.50 metros de altura en sus colindancias laterales y posterior, contando al frente del predio con malla ciclónica, careciendo al frente del predio de banquetas y/o guarniciones, contando únicamente con una rampa de acceso, que cuenta con una pendiente descendente para acceder al predio.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Técnicamente No Viable, el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Urbana a Uso Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en la lateral del Libramiento Sur poniente, correspondiente al Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla; con superficie de 339.06 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior toda vez a que el predio corresponde a un lote destinado para dotar de infraestructura urbana, en el que opera un pozo de agua que da servicio al fraccionamiento, así como formar parte de un fraccionamiento de tipo residencial en el que la instalación de un anuncio Autosoportado no es compatible, además de que al estar ubicado a una distancia menor de 50 metros de un paso a desnivel (puente vehicular de acceso y salida hacia el fraccionamiento Real de Juriquilla, contraviene a lo dispuesto en el Artículo 42 fracción VI del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, por lo que la autorización para ubicar un anuncio espectacular generaría un antecedente para que a predios del fraccionamiento se les diera un trato similar afectando el contexto y la imagen urbana residencial prevista para la zona, por lo que se considera que se debe respetar el uso asignado al predio de conformidad con lo señalado en el plano de autorización del fraccionamiento, así como a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”.

10. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
  - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
  - ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
  - iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

"... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado "La Sombra de Arteaga" y en un periódico de mayor circulación en la Entidad..."

**Artículo 48.** Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;..."

13. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, es el Plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

*"EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.*

*SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO..."*

EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIERREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47 FRACCION IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACION POLITICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCION IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRAFICO DE LA DELEGACION MUNICIPAL FELIPE CARRILLO PUERTO, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBO EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACION DE MODIFICACION DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 RELATIVO A LA ACTUALIZACION DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASI COMO LA AUTORIZACION DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CONFORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARIA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, GRO., EL DIA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO.

DOY FE

LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIERREZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

QUERÉTARO



JACG/RAB/MEOA/fogh

EL AYUNTAMIENTO  
SECRETARIA  
DEL AYUNTAMIENTO



II. Parte derecha del plano autorizado ("mapa") contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional "Todos por Querétaro" Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
  - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
  - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
  - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
  - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
  - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha

- Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
- H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
- CS Comercio y Servicios
- IL Industria Ligera
- IM Industria Mediana
- PEA Preservación Ecológica Agrícola
- PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

#### DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

#### ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- Subcentro Urbano

#### ETAPAS DE DESARROLLO

LP Largo Plazo  
MP Mediano Plazo  
CP Corto Plazo

#### VIALIDADES

#### SIMBOLOGÍA BÁSICA

#### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:5000 Metros

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 136/16 el 16 de agosto de 2016, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3020/2019 de fecha 09 de abril de 2019, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

**"ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.-** Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro se reunió para analizar la solicitud presentada el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Representante Legal de "Inmobiliaria Martínez Rosas", S.A. de C.V., relativa a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo, para el Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla; con superficie de 339.06 m<sup>2</sup> e identificado con la clave

catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para instalar un espectacular (Anuncio Autosoportado de Propaganda).

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 136/16** de fecha 10 de agosto de 2016, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable, el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Urbana a Uso Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en la lateral del Libramiento Sur poniente, correspondiente al Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla; con superficie de 339.06 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el fraccionamiento Real de Juriquilla dentro del que se encuentra el lote en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2)., que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...

**No. Registro: 247,526**

**Tesis aislada**

**Materia(s): Constitucional**

**Séptima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**205-216 Sexta Parte**

**Tesis:**

**Página: 36**

**ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).**

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel..."

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)..."

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en**

**beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

**Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.**

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“...

**No. Registro: 194,260**

**Jurisprudencia**

**Materia(s): Constitucional**

**Novena Época**

**Instancia: Pleno**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**IX, Abril de 1999**

**Tesis: P./J. 23/99**

**Página: 256**

**ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.**

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su

esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general..."

"...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la districción de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad..."

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui**, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que como se ha dicho es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.

Lo anterior toda vez a que el predio corresponde a un lote destinado para dotar de infraestructura urbana, en el que opera un pozo de agua que da servicio al fraccionamiento, así como formar parte de un fraccionamiento de tipo residencial en el que la instalación de un anuncio autosoportado no es compatible, además de que al estar ubicado a una distancia menor de 50 metros de un paso a desnivel (puente vehicular de acceso y salida hacia el fraccionamiento Real de Juriquilla, contraviene a lo dispuesto en el Artículo 42 fracción VI del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, por lo que la autorización para ubicar un anuncio espectacular generaría un antecedente para que a predios del fraccionamiento se les diera un trato similar afectando el contexto y la imagen urbana residencial prevista para la zona, por lo que se considera que se debe respetar el uso asignado al predio de conformidad con lo señalado en el plano de autorización del fraccionamiento, así como a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado V, inciso 13, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **"ACUERDO**

**ÚNICO. NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Urbana a Uso Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en la lateral del Libramiento Sur poniente, correspondiente al Lote 62 de la Manzana 57 del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla; identificado con la clave catastral 14 01 001 23 357 062; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegado Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la persona moral denominada "Inmobiliaria Martínez Rosas", S.A. de C.V.

**CUARTO.** Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

**QUINTO.** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE ABRIL DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

**C E R T I F I C O**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 de abril del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Moneda N° 246 Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para 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.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Por su parte, el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 24 de agosto de 2017, por el ciudadano Manuel Paulín Mena solicita el cambio de uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Moneda N° 246 Colonia Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, se radicó el expediente número 227/DAI/2017.

7. Se acredita la propiedad del predio en comento a través de Escritura Pública número 77,202 de fecha 30 de diciembre del 2008, pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación territorial.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por el C. Manuel Paulín Mena, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SAY/DAI/1940/2017 de fecha 21 de septiembre del 2017 emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“1. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible remite mediante oficio SEDES0/DDU/COU/EVDU/0603/2018, de fecha 25 de Abril de 2018 la opinión técnica solicitada, con número **Folio 071/18**, de la cual se desprende lo siguiente:

#### “...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Manuel Paulín Mena, solicita el cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Moneda N° 246 Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior derivado del interés del solicitante de adaptar en una fracción con superficie de 75.98 m<sup>2</sup> una Galería de Arte y Tatuaje y el resto conservarlo para uso habitacional.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 25, manzana 39, ubicado en la calle Moneda N° 246, del fraccionamiento Carretas, a favor del C. Manuel Paulín Mena, mediante escritura 77,202, de fecha 30 de diciembre del 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Número 4, del Partido Judicial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 48190/0010 de fecha 22 de septiembre de 2011.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el lote 25, manzana 39, ubicado en la calle Moneda N° 246, del fraccionamiento Carretas se identifica con la clave catastral 140100114059025 y cuenta con una superficie de 199.00 m<sup>2</sup>.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con un Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ ha (H2).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, señala en el punto dos de lineamientos para zonificación secundaria lo siguiente:

- a) En el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 Y H6, solo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto los 40 m<sup>2</sup> de construcción en planta baja en predios de hasta 160.00 m<sup>2</sup> de superficie y estén estrictamente acompañados de vivienda, respeten el área destinada para estacionamiento de la vivienda y accesos independientes para cada uso, situación a la que no se da cumplimiento con la presente petición, ya que se solicita el destino para 3 locales de servicio adicionales al ya existente, además de que la superficie en conjunto de los 4 locales sobre pasa los 40 m<sup>2</sup> permitidos.
- b) Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m<sup>2</sup> de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN, EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU o CS serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el solicitante y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido, al no ubicarse al frente de las zonificaciones referidas, y al tener el predio frente a una vialidad local.

5. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de suelo DUF201709225 de fecha 26 de julio del 2017, documento que informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab/Ha., adicionalmente se señala que una vez analizada la petición con base a su ubicación y que de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte de la normativa del plan parcial del desarrollo urbano correspondiente lo pretendido está considerado como un uso Prohibido; por lo que se dictamina no Factible el dictamen de uso de suelo para ubicar una galería de arte y tatuajes anexo a casa habitación.

6. El fraccionamiento Carretas corresponde a un desarrollo de tipo residencial diseñado para vivienda unifamiliar en sus lotes, que debido a su ubicación con conexión hacia vialidades primarias, se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en lotes que tienen frente sobre las vialidades externas como la Avenida Ejército Republicano y Avenida Constituyentes y de baja intensidad en lotes con frente al Parque Urbano interior que se ubica sobre la Avenida Plateros, y locales diseminados con comercios de tipo básico en calles locales, no obstante en el resto de calles locales al interior del fraccionamiento predominan las viviendas unifamiliares de tipo residencial, lo que incluye a los lotes que se encuentran sobre la vialidad en que se ubica el predio en estudio.

Lo anterior ha permitido conservar el carácter residencial con que fue diseñado y autorizado el fraccionamiento, conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios en las vialidades internas, en congruencia con los lineamientos urbanos y la propuesta reiterada de colonos del fraccionamiento para que se limiten las autorizaciones de usos que no sean habitacionales.

7. En lo que se refiere a la petición del promotor, considera adaptar la construcción existente en el predio, misma que está desarrollada en dos niveles y diseñada para una casa habitación, para establecer en un fracción una Galería de Arte y Tatuaje, conservando en el resto del predio el uso habitacional, para lo cual no presente una propuesta de las modificaciones a ejecutar y/o adaptación de la edificación, con la distribución de los usos a establecer, que permita conocer los alcances de la galería, así como el cumplimiento a la normatividad aplicable por zonificación, y a los lineamientos requeridos, conforme al reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, que incluya la dotación de cajones de estacionamiento que se requieren para la galería y la casa habitación.

El predio cuenta con frente hacia una vialidad secundaria urbana, calle local, haciendo notar que no obstante la cercanía del lote con la Avenida Constituyentes, para su acceso vehicular al estar en contrasentido con dicha vialidad, es necesario ingresar por diversas calles internas del fraccionamiento, por lo que al no formar parte de los servicios básicos de apoyo a los colonos, lo que limita el establecimiento de comercios y servicios en la zona cuya actividad tengan una cobertura de atención a un grupo mayor de población, lo que incrementaría el flujo vehicular en las calles locales del fraccionamiento.

8. De visita al sitio se observó que la vialidad que le da frente al predio se desarrolla a base de empedrado la cual se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, el fraccionamiento cuenta con servicios de infraestructura a nivel red hidráulica, red sanitaria, red eléctrica y alumbrado público, predominando en la calle que da frente al predio, el uso habitacional unifamiliar, localizándose el predio a una distancia cercana a Avenida Constituyentes, la cual corresponde a una vialidad en donde predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de habitacional de densidad de población de hasta 200 hab./ha. a Uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Moneda N° 246 Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior dada la ubicación del predio, en una zona preponderantemente habitacional y sobre una vialidad secundaria urbana de tipo local, sobre la que el acceso vehicular se genera a través de vialidades internas del fraccionamiento, al formar parte de un área consolidada en la que las políticas urbanas consideran limitar la transformación de la vocación habitacional unifamiliar actual con actividades y usos más intensivos, conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, dentro del que se ubica el predio, independientemente de que no se presenta mayor información sobre los alcances de su actividad para verificar el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requeriría para su funcionamiento, por lo que el uso propuesto es contrario a los usos de suelo previstos por el Plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, en base a lo cual se debe conservar el uso habitacional exclusivo del predio, toda vez que de autorizarse el uso de suelo pretendido podría generar un impacto negativo que generaría un antecedente para el otorgamiento de modificaciones de uso de suelo en el fraccionamiento, con una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales al interior del fraccionamiento, afectando la vitalidad urbana en una zona preferentemente habitacional, con un impacto urbano y social negativo, considerando además que los requerimientos de servicios y comercios básicos de los habitantes del fraccionamiento se encuentran cubiertos con los ofrecidos en las plazas comerciales y establecimientos ubicados en las Avenidas de Ejercito Republicano y Constituyentes, así como en el Boulevard Bernardo Quintana, dentro de la zona de influencia del fraccionamiento, destacando adicionalmente, que el uso de suelo comercial y servicios, es considerado para actividades de alta intensidad y el cual se debe ubicar únicamente en predios con frente a vialidades principales, siendo que la ubicación del predio se localiza en una vialidad interna de un fraccionamiento habitacional, por lo que debe de conservarse el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) señalado en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico...”.

10. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
  - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
  - ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
  - iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

“... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...”

**Artículo 48.** Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;...”

**13.** Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir con el objeto de proveer certeza al gobernado, sobre su situación ante las normas de observancia general, que le permite tener conocimiento de aquello a qué deberá atenerse; asimismo le otorga la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida, cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, como se indica respecto del documento técnico-jurídico precitado, su consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

**14.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Centro Histórico, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

*“EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOS MIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.*

*SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO...”*





II. Parte derecha del plano autorizado (“mapa”) contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Centro Histórico.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
  - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
  - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
  - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
  - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha

- H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
- H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
- CS Comercio y Servicios
- IL Industria Ligera
- IM Industria Mediana
- IP Industria Pesada

#### DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- ER Equipamiento Regional
- EE Equipamiento Especial
- EIN Equipamiento Infraestructura

#### ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano
- Centro de Barrio

#### ETAPAS DE DESARROLLO

#### VIALIDADES

#### SIMBOLOGÍA BÁSICA

#### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:35000

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio ubicado en calle Moneda No. 246 Fraccionamiento Carretas; Delegación Municipal Centro Histórico, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios (H2).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, Colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Centro Histórico, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 071/18 de fecha 25 de abril de 2018, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3020/2019 de fecha 09 de abril de 2019, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

**"ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.**- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Manuel Paulín Mena, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Moneda N° 246 Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 071/18** de fecha 25 de abril de 2018, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo de uso para el predio ubicado en Calle Moneda N° 246, identificado con la clave catastral 14 01 001 14 059 025, y superficie de 199.00 m<sup>2</sup>; Delegación Centro Histórico, y de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

...  
**No. Registro: 247,526**

**Tesis aislada**

**Materia(s): Constitucional**

**Séptima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**205-216 Sexta Parte**

**Tesis:**

**Página: 36**

**ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).**

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel..."

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)..."

- b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

**Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.**

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“... ”

**No. Registro: 194,260**

**Jurisprudencia**

**Materia(s): Constitucional**

**Novena Época**

**Instancia: Pleno**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**IX, Abril de 1999**

**Tesis: P./J. 23/99**

**Página: 256**

**ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.**

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la



entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad..."

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico**, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior dada la ubicación del predio, en una zona preponderantemente habitacional y sobre una vialidad secundaria urbana de tipo local, sobre la que el acceso vehicular se genera a través de vialidades internas del fraccionamiento, al formar parte de un área consolidada en la que las políticas urbanas consideran limitar la transformación de la vocación habitacional unifamiliar actual con actividades y usos más intensivos, conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, dentro del que se ubica el predio, independientemente de que no se presenta mayor información sobre los alcances de su actividad para verificar el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requeriría para su funcionamiento, por lo que el uso propuesto es contrario a los usos de suelo previstos por el Plan parcial de desarrollo urbano de la delegación municipal Centro Histórico, en base a lo cual se debe conservar el uso habitacional exclusivo del predio, toda vez que de autorizarse el uso de suelo pretendido podría generar un impacto negativo que generaría un antecedente para el otorgamiento de modificaciones de uso de suelo en el fraccionamiento, con una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales al interior del fraccionamiento, afectando la vitalidad urbana en una zona preferentemente habitacional, con un impacto urbano y social negativo, considerando además que los requerimientos de servicios y comercios básicos de los habitantes del fraccionamiento se encuentran cubiertos con los ofrecidos en las plazas comerciales y establecimientos ubicados en las Avenidas de Ejercito Republicano y Constituyentes, así como en el Boulevard Bernardo Quintana, dentro de la zona de influencia del fraccionamiento, destacando adicionalmente, que el uso de suelo comercial y servicios, es considerado para actividades de alta intensidad y el cual se debe ubicar únicamente en predios con frente a vialidades principales, siendo que la ubicación del predio se localiza en una vialidad interna de un fraccionamiento habitacional, por lo que debe de conservarse el Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) señalado en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de abril de 2019, en el Punto 3, apartado V, inciso 14, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### ACUERDO

**ÚNICO. NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Moneda N° 246 Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique al ciudadano Manuel Paulín Mena.

**CUARTO.** Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

**QUINTO.** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE ABRIL DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

**CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 16 dieciséis de abril de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, Delegación Municipal Centro Histórico, que a la letra señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

**CONSIDERANDO**

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para 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.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

5. Por su parte, el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Compete al H. Ayuntamiento resolver la petición de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, que se identifica con clave catastral 140100108102012 con superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico.

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 07 de abril de 2016, por el ciudadano Sergio Miguel Kurt Rojas Lerma, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, que se identifica con clave catastral 140100108102012 con superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico, se radicó el expediente número **068/DAI/2016**.

Lo anterior derivado del interés del propietario de llevar a cabo en la poligonal conformada por los predios en estudio, una edificación para ubicar una clínica/hospital.

8. Se acredita la propiedad del predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, que se identifica con clave catastral 140100108102012 con superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico, en favor del ciudadano Sergio Miguel Kurt Rojas Lerma, mediante Escritura Pública número 32,480 de fecha 3 de septiembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública 32 de este distrito notarial de la ciudad de Querétaro, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de registro, en el Folio Inmobiliario 00519543/0001 de fecha 8 de octubre de 2015.

9. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por el ciudadano Sergio Miguel Kurt Rojas Lerma, se solicitó a través del oficio SAY/DAI/2345/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, a la otrora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo

estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;

...

IX.- Vigilar en el ámbito de su competencia y jurisdicción, la observancia de los planes de desarrollo urbano, las declaratorias y las normas básicas correspondientes, así como la consecuencia utilización del suelo"

10. Asimismo, mediante oficio SAY/DAI/2346/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 Fracciones II y III del Código Municipal de Querétaro.

11. Que en fecha 27 de julio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDESODDU/COU/EVDU/0914/2017, a través del cual el C. Daniel Rodríguez Parada, otrora Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió la opinión técnica 164/17, misma que se cita a continuación:

#### "...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Sergio Miguel Kurt Rojas Lerma, solicita el Cambio de Uso de Suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los Lotes 2 y 4 de la Manzana E, ubicados en Avenida La Pradera N° 103; Fraccionamiento El Prado con superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior derivado del interés del propietario de llevar a cabo en la poligonal conformada por los predios en estudio, una edificación para ubicar una clínica/hospital.

2. Se acredita la propiedad de los lotes 2 y 4 de la manzana E, del fraccionamiento El Prado a favor del C. Sergio Miguel Kurt Rojas Lerma, Mediante Escritura número 32,480 de fecha 3 de septiembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 32 de este Distrito Judicial de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00519543/0001 de fecha 8 de octubre de 2015.

Es de destacar que en la citada escritura se formaliza la protocolización de fusión de predios otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante licencia FUS201500025 de fecha 17 de febrero de 2015, a través de la cual, se autorizó la fusión de los lotes 2 y 4 de la manzana E del fraccionamiento El Prado, los cuales en conjunto conforman una poligonal con superficie de 965.90 m<sup>2</sup>.

3. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 012/0002, se observó que la poligonal conformada por los lotes 2 y 4 de la manzana E del fraccionamiento El Prado, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre dos vialidades secundarias urbanas (calles locales).

4. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo de la zonificación secundaria, misma que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, se verificó que en el rubro de servicios para clínicas u hospitales, ubicados en zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), se considera como un uso prohibido.

Adicionalmente de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a la establecida en el citado punto.

5. De conformidad con lo referido en los antecedentes anteriores, con fecha 11 de febrero de 2016, La Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Viabilidad de Uso de Suelo en la que señala que el predio en estudio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que con base a la ubicación y superficie del predio, se determina no viable ubicar un Hospital, toda vez que la superficie del predio es superior a 160 m<sup>2</sup> y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al plan parcial correspondiente, destinar el predio a Comercio y/o Servicio en esa zona está considerado como Prohibido.

6. Cabe destacar que previamente y con fecha 11 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el Lote 2 de la Manzana E del fraccionamiento el Prado con superficie de 336.00 m<sup>2</sup>, correspondiente a una fracción del predio en estudio anterior a su fusión, condicionado en el Resolutivo Segundo del Acuerdo a presentar en un plazo no mayor a 30 días naturales a partir de su notificación, los documentos de propiedad del predio, así como una propuesta de proyecto arquitectónico, y que en el caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones en el Acuerdo Cuarto menciona que se dará por revocado el mismo, debido a lo cual y dado que en los archivos de la dirección de Desarrollo Urbano no se encontró evidencia de dichos cumplimientos, la Secretaría del Ayuntamiento debe determinar lo que proceda al respecto.

7. En lo que se refiere al fraccionamiento El Prado, se hace notar que si bien corresponde a un desarrollo proyectado para el establecimiento de vivienda de tipo residencial medio, en el que predomina la vivienda unifamiliar en uno y dos niveles, en diversos lotes del fraccionamiento se han establecido comercios y servicios dada su ubicación y conexión a través de la Avenida Zaragoza y la Avenida Tecnológico, que ejercen una influencia de actividades comerciales y de servicios

con actividades de mediana y alta intensidad, incidiendo sobre vialidades internas como el Circuito del Mesón y Paseo del Prado, lo que ha generado que sobre vialidades internas del fraccionamiento se incorporaran construcciones edificios con usos ajenos a los habitacionales.

Lo anterior modificó el carácter residencial a usos mixtos del fraccionamiento, con un incremento en el flujo vehicular en su interior, derivando un déficit de espacios para estacionamiento con la ocupación de la vía pública por usuarios externos, afectando la vitalidad urbana para los colonos residentes ya que incluso se ocupa el frente de sus viviendas para estacionamiento que impide el acceso a sus predios, por lo que el citado instrumento de planeación urbana limita el establecimiento de comercios y viviendas, entre otros atendiendo requerimientos de colonos.

8. Respecto a lo señalado por el propietario del predio, de ubicar en el sitio una clínica/hospital, no se presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, que permita realizar un análisis de las características y alcances del mismo y que a su vez permita analizar los espacios y el cumplimiento a los parámetros de la normatividad y del Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.

9. El predio en estudio se encuentra a una distancia aproximada de 70.00 metros de la Avenida Ignacio Zaragoza, misma que tiene un carácter para el establecimiento de actividades comerciales y de servicios, al tratarse de una vialidad primaria urbana de interconexión entre la zona oriente y poniente de la ciudad, colindando el fraccionamiento el Prado al poniente con los fraccionamientos San Ángel y la Moderna de carácter habitacional, pretendiendo el promotor instalar una Clínica Hospital, en un inmueble en el que actualmente en el predio identificado lote 2 de la manzana E, cuenta con una construcción desarrollada en 2 niveles, con características en su diseño de una casa habitación, que ha sido habilitada para darle un uso diferente. Así mismo el Lote 4 se encuentra aún sin construcción, delimitado por una malla, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con alumbrado público, siendo que el arroyo vehicular del fraccionamiento se desarrolla a base de adocreto en regular estado de conservación, adicionalmente se observa que en la zona se genera un movimiento vehicular continuo, presentándose déficit de estacionamiento en la zona, derivado de lo cual en las vialidades se presenta la ocupación de las mismas como área de estacionamiento de los establecimientos existentes al interior del fraccionamiento y de los alrededores.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **No Viable cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en el fraccionamiento El Prado, que en conjunto conforman una superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico, para el establecimiento de una clínica - hospital.**

Lo anterior dado que el uso pretendido es contrario a los lineamientos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación centro Histórico, el cual promueve el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial que afecte directamente a los colonos residentes, independientemente de que el uso propuesto corresponde a actividades consideradas de alta intensidad, incompatible en vialidades locales y dentro de un fraccionamiento de carácter habitacional, en donde si bien se han establecido actividades diversas, se pretende revertir la tendencia, recuperando la habitabilidad de la zona, en la cual la infraestructura instalada, no cuenta con la capacidad de brindar servicios a actividades como la que se pretende instalar en el sitio, por lo que se deberán regular los usos de suelo en la zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y/o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en donde adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple, y dado el tipo de actividad pretendida implicaría una mayor movilidad vial al interior del fraccionamiento con una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, por lo que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional con el que fue autorizado el fraccionamiento, derivado de lo cual se debe conservar el uso de suelo habitacional de 200 Hab. /Ha.

12. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- a. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- b. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- c. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;
- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
  - I. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
  - II. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.

III. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.

e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y

f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

13. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, siendo los citados planes, de carácter obligatorio en el territorio municipal.

14. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19, el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47, segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra estipulan:

"... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado "La Sombra de Arteaga" y en un periódico de mayor circulación en la Entidad..."

**Artículo 48.** Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;..."

15. La difusión y publicidad del plan en comento, atiende al Principio de Seguridad Jurídica, es decir otorga la certeza al gobernado de conocer aquello a qué habrá de atenerse, asimismo le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por la tal motivo, como se establece en el ordenamiento legal que antecede, la consulta queda a disposición expedita de los ciudadanos, por tanto en el caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

16. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una parte integrante del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, es el **Plano autorizado**, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

*"EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRA DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.*

*SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO..."*



- II. Parte derecha del plano autorizado (“mapa”) contiene:
- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
  - Firmas autorizadas
  - Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Centro Histórico.
  - Simbología: usos de suelo (“tablas”):
    - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
    - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
    - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
    - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
    - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
    - H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
    - CS Comercio y Servicios
    - IL Industria Ligera
    - IM Industria Mediana
    - IP Industria Pesada

## DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- ER Equipamiento Regional
- EE Equipamiento Especial
- EIN Equipamiento Infraestructura

## ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- COU Corredor Urbano
- Centro de Barrio

## ETAPAS DE DESARROLLO

## VIALIDADES

## SIMBOLOGÍA BÁSICA

## ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:35000

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, que se identifica con clave catastral 140100108102012 con superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2), sobre dos vialidades secundarias urbanas.



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, Colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 164/17 de fecha 27 de julio de 2017, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3020/2019 de fecha 9 de abril de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

"**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.**- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

18. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Sergio Miguel Kurt Rojas Lerma, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, que se identifica con clave catastral 140100108102012 con superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

Analizada la **Opinión Técnica número 164/17** de fecha 27 de julio de 2017, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se considera como técnicamente No Viable, el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, que se identifica con clave catastral 140100108102012 con

superficie de 965.90 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior en virtud de la incompatibilidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19, el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, en el cual se observó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre dos vialidades secundarias urbanas (calles locales), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...

**No. Registro: 247,526**

**Tesis aislada**

**Materia(s): Constitucional**

**Séptima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**205-216 Sexta Parte**

**Tesis:**

**Página: 36**

### **ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).**

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

#### **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel..."

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)..."

- a) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.
- b) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.



Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“... ”

**No. Registro: 194,260**

**Jurisprudencia**

**Materia(s): Constitucional**

**Novena Época**

**Instancia: Pleno**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**IX, Abril de 1999**

**Tesis: P./J. 23/99**

**Página: 256**

**ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.**

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

- c) En consecuencia, el citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19, el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.

19. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, que como se ha dicho es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.

Lo anterior dado que el uso pretendido es contrario a los lineamientos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación centro Histórico, el cual promueve el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial que afecte directamente a los colonos residentes, independientemente de que el uso propuesto corresponde a actividades consideradas de alta intensidad, incompatible en vialidades locales y dentro de un fraccionamiento de carácter habitacional, en donde si bien se han establecido actividades diversas, se pretende revertir la tendencia, recuperando la habitabilidad de la zona, en la cual la infraestructura instalada, no cuenta con la capacidad de brindar servicios a actividades como la que se pretende instalar en el sitio, por lo que se deberán regular los usos de suelo en la zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y/o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en donde adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple, y dado el tipo de actividad pretendida implicaría una mayor movilidad vial al interior del fraccionamiento con una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, por lo que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso habitacional con el que fue autorizado el fraccionamiento, derivado de lo cual se debe conservar el uso de suelo habitacional de 200 Hab. /Ha.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 dieciséis de abril de 2019, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### ACUERDO

**ÚNICO. NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio conformado por los lotes 2 y 4 de la manzana E, ubicados en Avenida la Pradera número 103, Fraccionamiento El Prado, Delegación Municipal Centro Histórico. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 164/17, citada en el considerando 11, del presente Acuerdo.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base a la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**TERCERO.** Las constancias que integran el expediente radicado en virtud del presente acto administrativo, estarán a la disposición del legitimado, para su consulta en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000 del fraccionamiento Centro Sur de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76090, tercer piso, letra A.

**CUARTO.** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Querétaro, esta resolución puede ser recurrida mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo o acudir desde luego a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique al ciudadano Sergio Miguel Kurt Rojas Lerma.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DIECISIETE DE ABRIL DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**SIN TEXTO**



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —

---

GACETA OFICIAL  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2018-2021

---

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.